

Jahresbericht
zum 31. Dezember 2019



Auf einen Blick

3,4 %

Anlageerfolg p.a.¹⁾
per 31. Dezember 2019

30

Objekte im Portfolio

Rund
600 Mio. EUR

Immobilienvermögen

	STAND: 31.12.2019	STAND: 31.12.2018
Fondsvermögen	561.549.282,20 EUR	309.968.194,11 EUR
Immobilienvermögen gesamt	598.216.899,62 EUR	280.085.006,94 EUR
davon direkt gehalten	419.836.766,29 EUR	250.985.006,94 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	178.380.133,33 EUR	29.100.000,00 EUR
Anzahl der Immobilien	30	19
davon direkt gehalten	24	18
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6	1
Ankäufe von Immobilien	11	7
davon direkt gehalten	6	7
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5	0
Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien im Berichtsjahr aus Kaufverpflichtungen der Vorjahre	2	0
davon im Direkterwerb	2	0
Bestehende Kaufverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang	0	2
davon im Direkterwerb	0	2
Verkäufe von Immobilien	2	0
davon direkt gehalten	2	0
Auslandsanteil Immobilien ²⁾	64,6 %	51,6 %
Mittelzufluss (netto)	247.020.240,89 EUR	101.784.470,79 EUR
Anlageerfolg p.a. ¹⁾	3,4 %	3,0 %
Anlageerfolg seit Auflage ¹⁾³⁾	20,8 %	16,8 %
Vermietungsquote ⁴⁾	97,8 %	99,5 %
Liquiditätsquote ⁵⁾	10,7 %	28,4 %
Gesamtkostenquote	1,08 %	1,08 %
Anteilumlauf in Stück	5.280.478	2.943.444
Anteilwert	106,34 EUR ⁶⁾	105,30 EUR ⁷⁾
Ausgabepreis	112,19 EUR	111,09 EUR
Gesamtauszahlung für das Geschäftsjahr je Anteil	3,58 EUR	1,74 EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	am 06.05.2019 0,70 EUR	-
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	am 05.05.2020 2,88 EUR	am 06.05.2019 1,74 EUR

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825

¹⁾ Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, werden nicht berücksichtigt.

²⁾ Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.

³⁾ Auflegedatum 15. Juli 2013; Vertriebsstart, d. h. Hereinnahme ersten Anlegerkapitals, 20. November 2013

⁴⁾ Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete und gemäß der seit 1. Januar 2017 anzuwendenden BVI-Berechnungsmethode; danach sind auch Flächen in die Berechnung einzubeziehen, die vor Vermarktung einer Instandsetzung unterzogen werden; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten.

⁵⁾ Die vorhandene Liquidität beinhaltet die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 5,0 % des Fondsvermögens und wird u. a. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für den Erwerb der nächsten Immobilien benötigt.

⁶⁾ Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Gesamtausschüttung am 6. Mai 2019 in Höhe von 2,44 EUR

⁷⁾ Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 3. Mai 2018 in Höhe von 1,62 EUR

26

Immobilien erwerben

**13 Ankäufe im
Geschäftsjahr –
Immobilienvermögen
mehr als verdoppelt**



70

Immobilienbestand

**Die Qualitäts-
immobilien im
Fondsportfolio**



Bericht des Fondsmanagements

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 12 LEADING CITIES INVEST goes green!
- 14 Strategie und Management
- 18 Risikoprofil
- 20 Ratings und Auszeichnungen
- 22 Immobilienportfoliostruktur
- 24 Kredite und Währungsrisiken
- 26 Immobilien erwerben
- 66 Immobilienverkäufe
- 70 Immobilienbestand
- 80 Ausblick

Zahlen und Fakten

- 86 Rendite, Bewertung und Vermietung
- 91 Vermögensübersicht
- 94 Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 107 Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 108 Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 110 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 110 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 112 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 114 Verwendungsrechnung
- 115 Entwicklung des Fondsvermögens
- 117 Entwicklung des LEADING CITIES INVEST
- 117 Anlageergebnis
- 118 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 122 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 124 Steuerliche Hinweise
- 131 Einkommensteuerliche Behandlung der 2019 steuerlich
zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge
- 132 Gremien

Hintergrundinformationen:

- 12 LEADING CITIES INVEST goes green!
- 81 Coronavirus-Pandemie und Immobilien

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von LEADING CITIES INVEST-Anteilen zusammen mit dem aktuellen Verkaufsprospekt anzubieten. Sofern der Stichtag des vorliegenden Jahresberichts länger als acht Monate zurückliegt, ist dem Erwerber auch der aktuelle Halbjahresbericht anzubieten. Angaben zur prognostizierten und tatsächlichen Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST erfolgen innerhalb der vorliegenden Publikation immer nach der BVI-Berechnungsmethode. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, werden nicht berücksichtigt. Bei Summierungen von gerundeten Beträgen und Prozentangaben in diesem Bericht können rundungsbedingte Differenzen auftreten.



Anlageerfolg
des
LEADING CITIES
INVEST

+3,4%

p.a. zum 31. Dezember 2019

+20,8%

seit Auflage
am 15. Juli 2013

97,8%

Vermietungsquote



Jan Jescow Stoehr,
Heiko Hartwig,
Hans-Joachim Kleinert,
Olivier Catusse,
Sascha Schadly
(v.l.n.r.)



Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

während die Klagen über Null- und Negativzinsen weiter zunehmen und Sparer um ihren Anlageerfolg fürchten, hat der LEADING CITIES INVEST im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut eine überlegene Rendite erzielt. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 erreichte der Fonds einen Anlagerfolg von 3,4 % p.a.

Auch nach allen anderen Kriterien ist das Jahr 2019 sehr erfolgreich gewesen. Der LEADING CITIES INVEST legte im Volumen deutlich zu. So wuchs im vergangenen Jahr das Immobilienvermögen um fast 114 % auf knapp 600 Mio. EUR. Obwohl die Mittelzuflüsse durch das CashCall-/CashSTOP-Prinzip stark reglementiert wurden, konnte der Fonds insgesamt rund 250 Mio. EUR neue Anlegergelder aufnehmen, was eine Steigerung um das 2,5-Fache im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Unter den 15 abgeschlossenen Transaktionen während des Geschäftsjahres waren 13 Ankäufe bzw. Besitzübergänge von Objekten und zwei Immobilienverkäufe. Dem Fondsmanagement gelang es zudem, fünf neue Märkte – Finnland, Polen, Spanien, die Schweiz und Irland – für den LEADING CITIES INVEST zu erschließen. Dabei wuchs das Immobilienportfolio auf nunmehr 30 Einzelimmobilien an 22 Standorten in neun Ländern. Der Auslandsanteil des Immobilienvermögens lag zum Stichtag bei 64,6 %.

Spitzenposition im Marktumfeld

Das Immobilienportfolio ist zum Stichtag über die Nutzungsarten Büro, Industrie/Logistik, Einzelhandel/Gastronomie, Hotel und Freizeit sehr breit diversifiziert. Zusammen mit der hohen Transaktionsdynamik liefert die hohe Vermietungsquote ein deutliches Indiz für die Ertragskraft des Fonds. Die Vermietungsquote bewegte sich bei 97,8 % und damit nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise weiterhin auf dem Niveau der Vollvermietung. Im Marktvergleich bedeutet dies eine Positionierung in der Spitzengruppe vergleichbarer Fonds. Während des Berichtszeitraumes wurden rund 2,3 Mio. neue Anteile ausgegeben. Gleichzeitig liegt die Quote der Anteilrückgaben zum Stichtag bei lediglich 0,4 % des Nettofondsvermögens. Die daraus resultierende hohe Loyalitätsrate von 99,6 % zusammen mit der kontinuierlich stark steigenden Nachfrage nach Anteilen am LEADING CITIES INVEST zeigt eine sehr hohe Zufriedenheit der Anleger mit dem Produkt und das Vertrauen in die KanAm Grund als erfahrene und internationale Immobilien-Kapitalverwaltungsgesellschaft in den 20 Jahren ihres Bestehens.

Etabliert ist inzwischen unsere Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green«. Allein mit dem, was bislang erreicht wurde, spart der Fonds nach Umstellung der Energieversorgung unter Nachhaltigkeits-

Leading Cities:

Drei Kategorien nach dem

C-Score Modell

Leading Cities International

- sind Metropolen, die internationale Unternehmen und Organisationen als ihre Standorte wählen.
- Sie verfügen z. B. über wichtige Finanzmärkte sowie Zentralen von Banken und Weltkonzernen, sind Hauptsitz von supranationalen Organisationen, bedeutende Tourismusziele oder Hauptstädte der jeweiligen Länder.
- Zu den Leading Cities International zählen u. a. London, Paris, New York und Tokio und in Deutschland Berlin, Frankfurt am Main, München und Hamburg.
- Aufgrund ihrer besonderen Stellung ziehen Leading Cities International Immobilieninvestoren aus aller Welt an.

Leading Cities National

- sind wichtige Wirtschaftsstandorte mit nationaler Bedeutung.
- Neben einigen internationalen Konzernen sind in ihnen vor allem nationale Unternehmen ansässig.
- Diese Leading Cities National liegen überwiegend im Fokus einheimischer Investoren.
- Zu ihnen zählen beispielsweise Dresden, Manchester oder Lyon.

Leading Cities Future

- sind Städte, die entweder nach einer langen Phase des Immobilienmarktabschwungs kurz vor einem Turnaround stehen oder aufgrund struktureller Veränderungen Wertentwicklungspotenzial in sich bergen.
- Nach der Finanzmarktkrise zählten zu den Leading Cities Future u. a. Dublin, Madrid oder Barcelona, die alle von der Finanzmarktkrise schwer in Mitleidenschaft gezogen worden waren und mittlerweile nachweislich eine Phase der Markterholung erleben.

gesichtspunkten künftig 1.821 Tonnen CO₂ jährlich ein. Im aktuellen Immobilienfonds-Rating der Ratingagentur Scope vom Juni 2019 wurde die hohe Qualität des LEADING CITIES INVEST zum dritten Mal in Folge mit der Note »a⁺_{AIF}« ausgezeichnet und das Asset Management Rating der KanAm Grund Group auf »AA⁻_{AMR}« angehoben. Mehr dazu erfahren Sie unter den nachfolgenden Erläuterungen des Fondsmanagements.

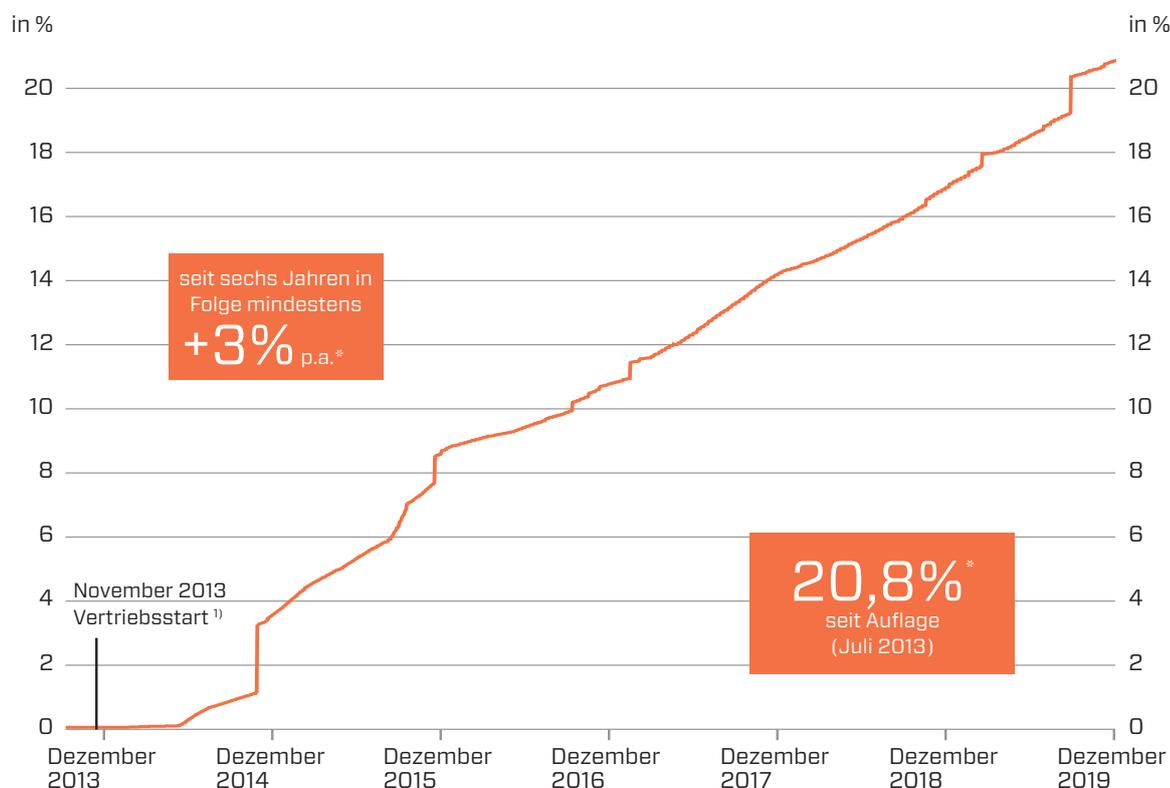
Überzeugende Wertentwicklung

Der LEADING CITIES INVEST wurde am 15. Juli 2019 sechs Jahre alt. Am 20. November 2013 erfolgte die erste Hereinnahme von Anlegerkapital. Seitdem bietet er eine nachhaltige Rendite mit geringen Schwankungen und größtmöglicher Sicherheit. Zum 31. Dezember 2019 verzeichnet der LEADING CITIES INVEST eine kumulierte Wertentwicklung von 20,8 %. Die vom Management angestrebte wettbewerbsfähige Rendite von 3 % im Jahr wurde über alle Berichtszeiträume hinweg – mittlerweile sechs Jahre in Folge – erreicht oder übertroffen. Im fünfjährigen Vergleich erzielte der erste Offene Immobilienfonds der neuen Generation zum Stichtag 31. Dezember 2019 eine Performance von 17,0 % und zählt damit zur Spitzengruppe vergleichbarer Fonds.

Am 6. Mai 2019 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von insgesamt 2,44 EUR pro Anteil. Sie setzte sich zusammen aus der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 1,74 EUR und einer Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 0,70 EUR. Die im Vergleich zu den Vorjahren zur Ausschüttung stehende Liquidität war im Geschäftsjahr 2018 geringer, da eine relativ hohe, gebundene und negativ verzinsliche Liquidität entstanden war. Dies lag insbesondere daran, dass aufgrund von Marktrisiken eine erworbene Immobilie (Kugelhaus, Dresden) noch nicht übernommen wurde, sich Besitzübergänge verschoben und ein Verkäufer trotz eines fest abgeschlossenen Kaufvertrags den Besitzübergang der veräußerten Immobilie verzögerte.

Ein großer Teil der entstandenen Liquidität wurde bereits im ersten Quartal 2019 investiert. Durch die zahlreichen Investitionen im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres und die aktive Liquiditätssteuerung im Rahmen der von KanAm Grund entwickelten Cash-Call-Strategie ist es gelungen, die Liquiditätsquote

Wertentwicklung* seit Auflage / Stichtag 31. Dezember 2019



* Berechnung nach BVI-Methode: Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, werden nicht berücksichtigt.

¹⁾ Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

auf lediglich 10,7% zum 31. Dezember 2019 zu reduzieren. Dadurch konnten die Auswirkungen aus der aktuellen Negativzinsphase auf die Performance des LEADING CITIES INVEST verringert werden.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 erfolgt am 5. Mai 2020 eine weitere Ausschüttung in Höhe von 2,88 EUR je Anteil. Zusammen mit der Zwischenausschüttung am 6. Mai 2019 in Höhe von 0,70 EUR beträgt die Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 3,58 EUR je Anteil.

Höchste Erwerbsbilanz seit Fondsauflegung

Im Berichtszeitraum gelangen 13 Ankäufe in Leading Cities, fünf neue Länder wurden erschlossen, sodass das Immobilienportfolio trotz zweier Verkäufe die Marke von 30 Einzelobjekten erreichte. Nachfolgend

geben wir Ihnen einen Überblick über die einzelnen erfolgreichen Transaktionen:

Eine im Rahmen eines Portfolios bereits im Jahr 2018 erworbene Logistikimmobilie am Standort Bochum ging mit Nutzen und Lasten im Januar 2019 in den Bestand des LEADING CITIES INVEST über. Im Februar 2019 investierte der LEADING CITIES INVEST erstmals in der Schweiz und kaufte die europäische Konzernzentrale von Chiquita Brands International in Etoy/Lausanne (Leading City National) am Genfer See. Im April kam das Büro- und Geschäftshaus »Notre Dame« in Nizza/Frankreich (Leading City National) hinzu. Im Mai folgte die erste Investition in Polen mit dem Büroobjekt »Renaissance« in der Leading City International Warschau. Und schließlich wurde ebenfalls im Mai das Bürohaus »300 Prado« in Marseille/Frankreich (Leading City National) erworben.



In der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres setzte sich der Ausbau des Portfolios fort durch den Erwerb des Objekts »Liebigstraße 6« in Frankfurt am Main (Leading City International). Ebenfalls im September folgten die Immobilien »Le Galilée« in der Leading City National Toulouse/Frankreich (bereits im September 2018 erworben) und »Pau Claris« in Barcelona/Spanien (Leading City International). Das »Wythe Building« in Dublin/Irland (Leading City International) wurde im Oktober erworben. Im Dezember 2019 erfolgten die Besitzübergänge des bereits 2018 erworbenen Kugelhauses in Dresden (Leading City National) und der neu erworbenen Immobilie »Kastenbauerstraße 2–6« in München (Leading City International). Erstmals hat der Fonds darüber hinaus mit dem im Bau befindlichen Projekt »Fredriksberg« in zwei Büro Neubauten am Standort Helsinki/Finnland (Leading City International) investiert. Weiterhin wurden die Gebäude »Oeder Weg« in Frankfurt und »ACCOR HQ« in München erfolgreich verkauft.

Dem Management des LEADING CITIES INVEST gelang der Ausbau des Portfolios trotz schwieriger Marktbedingungen von 19 Immobilien zu Beginn des Geschäftsjahres auf nunmehr 30 Immobilien. Das Angebot an hochwertigen Immobilien ist ausgesprochen knapp und gleichzeitig stark umworben. Neben den bekannten Marktteilnehmern treten immer häufiger auch Versicherungen und Pensionskassen von außerhalb Europas als Käufer auf. Viele von ihnen stehen unter enormem Anlagedruck. Auch die anhaltend niedrigen bzw. negativen Zinsen wirken wie ein Katalysator für das Geschäft.

Auswegstrategie in Nullzins-Zeiten

Die hohe Nachfrage nach Anteilen des LEADING CITIES INVEST zeigt, dass das Negativzins-Dilemma im Bewusstsein der Anleger fortwirkt. Hier kann der LEADING CITIES INVEST durch seine überdurchschnittliche Rendite positive Impulse für die Vermögensplanung des Anlegers setzen. Im Schaubild auf Seite 7 haben wir für Sie die gute Entwicklung des LEADING CITIES INVEST grafisch verdeutlicht.

Die gegenüber den aktuellen Kapitalmarktzinsen überlegene Immobilienrendite des LEADING CITIES INVEST ist eng mit der selektiven Einkaufsstrategie des Fondsmanagements verbunden. Im Fokus stehen Städte, die als wichtige Wirtschaftsstandorte

ationale und/oder internationale Bedeutung genießen. Dabei greift KanAm Grund mit dem City-Scoring Modell (»C-Score«) und dem Property Selection Modell auf zwei eigenentwickelte Research- und Portfolio-Modelle zurück, um aussichtsreiche Märkte, Standorte und Einzelobjekte für den LEADING CITIES INVEST zu identifizieren.

Fondskonzept und C-Score Modell

Das C-Score Modell dient dazu, in einem ersten Schritt anhand von Wirtschafts-, Sozial- und Immobilienmarktdaten Leading Cities mit den aktuell besten Perspektiven zu bestimmen. Das Property Selection Modell filtert darauf aufbauend in den ausgewählten Städten Immobilien mit Core- und Core-plus-Einstufung als potenzielle Anlageobjekte heraus.

Als Core-Immobilien werden solche Objekte bezeichnet, die an nachgefragten Standorten stehen, eine sehr gute Objektqualität besitzen, lange Mietvertragslaufzeiten aufweisen und damit stabile Erträge erwarten lassen. Core-plus-Immobilien überzeugen ebenfalls durch ihre Standortmerkmale, besitzen allerdings noch weiteres Wertsteigerungspotenzial, das beispielsweise durch eine Verbesserung der Vermietungssituation oder durch Anpassungen z. B. der inneren Gebäudestruktur gehoben werden kann. Diese strategische Herangehensweise lieferte die Entscheidungsgrundlagen für den Erwerb aller Objekte des LEADING CITIES INVEST.

Der LEADING CITIES INVEST war mit seiner Auflegung im Jahr 2013 der erste Offene Immobilienfonds, der den neuen Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) vom Juli 2013 folgte. Diese sorgen unterstützend für ein hohes Maß an Planungssicherheit für Fondsmanagement und Anleger. Darüber hinaus erweitern sie den Anlegerschutz. Dazu legt das KAGB für alle Anleger u. a. zwei auf mehr Sicherheit zielende Fristen fest: die generelle 24-monatige Mindesthaltedauer und die zwölfmonatige Kündigungsfrist. Der damit verbundene Verzicht auf eine bewertungstägliche Verfügbarkeit der Fondseinlage schützt die Anleger deutlich besser als früher vor Fondsschließungen infolge unvorhergesehener Anteilrückgaben.

In diesem Zusammenhang spricht man von der »Schockresistenz« moderner Offener Immobilien-





Juni 2019

fonds wie dem LEADING CITIES INVEST. Dies entspricht dem gesteigerten Schutzbedürfnis der Anleger, die sicherheitsorientierte Anlagekonzepte bevorzugen. Gleichzeitig gewährleisten nur die Offenen Immobilienfonds der neuen Generation die Gleichbehandlung aller Anleger bezüglich der Verfügbarkeit und Rückgabe von Fondsanteilen.

Mit seinem Konzept und den Regularien, denen der LEADING CITIES INVEST folgt, vereint er zwei innovative Ansätze: fondsoptimiertes Rendite-Risiko-Verhältnis durch die strategische Ausrichtung auf Leading Cities und eine vorausschauende Liquiditätsplanung durch Rückgabefristen für Fondsanteile.

Vorzeigergebnisse bei Ratings

Eine weitere Begründung für die hohe Anlegerzufriedenheit lieferte die renommierte Ratingagentur Scope Analysis GmbH mit ihrer jüngsten Bewertung. Sie hat den LEADING CITIES INVEST im aktuellen Fondsrating zum dritten Mal in Folge mit der Note »a⁺_{AIF}« ausgezeichnet. In der Begründung heißt es u. a., der Fonds habe »die sektorale Diversifikation« weiter ausgebaut und eine »sehr hohe Vermietungsquote« erzielt. Die Rendite bewege sich im mittelfristigen Zeithorizont »über dem Durchschnitt der Branche«. Durch den gewinnbringenden Verkauf einer Immobilie im Mai 2019 sei sie »wieder auf einen Spitzenplatz« gehoben worden.

Im aktuellen Asset Management Rating stuft Scope die KanAm Grund Group sogar von »A⁺_{AMR}« auf »AA⁻_{AMR}« herauf. Damit bescheinigt Scope der KanAm Grund Group »eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management für Immobilien«. Die Gruppe habe ihr internationales Angebot seit 2014 im Zuge einer organisatorischen Neuordnung kontinuierlich erweitert und »sich erfolgreich von einem deutschen Immobilien-Fondshaus hin zu einem internationalen Fonds- und Real Estate Asset Manager entwickelt«.

Investieren und handeln im Sinne der Nachhaltigkeit

Für uns haben nicht nur Finanzkennzahlen eine hohe Bedeutung, vielmehr haben wir als internationales Immobilienunternehmen auch eine Verantwortung für die Auswirkungen unserer Entscheidungen und unseres Handelns auf die Gesellschaft und die Umwelt. Daher ist eines der primären Ziele der KanAm Grund die Stärkung der Nachhaltigkeit.

Infolgedessen hat der LEADING CITIES INVEST wie bereits erwähnt z. B. die Energieversorgung seiner Gebäude in einem Rahmenvertrag neu gebündelt und kann seinen Allgemenstrom- und Erdgasbedarf nun CO₂-neutral decken. Damit werden wir durch die bislang erfolgten Schritte bereits 1.821 Tonnen CO₂ pro Jahr und zugleich Kosten einsparen.¹⁾ Nachhaltigkeit ist eines der wichtigsten Unternehmensziele der KanAm Grund Group. Detaillierte Informationen finden Sie im unmittelbar anschließenden Kapitel »LEADING CITIES INVEST goes green« auf den Seiten 12 f.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, mit den nachfolgenden Kapiteln möchten wir Ihnen einen tieferen Einblick in die hier bereits erwähnten Themen und die Bilanz des Geschäftsjahres 2019 geben. Wir wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.



¹⁾ Nach Bestätigung von Westbridge und CBRE per April 2020 bzw. Oktober 2019 beträgt die Einsparung 1.821 Tonnen Kohlendioxid (CO₂) bezogen auf die im Geschäftsjahr 2019 im Bestand befindlichen Immobilien.

Hinweis

Bitte beachten Sie: Der Verkaufsprospekt für den LEADING CITIES INVEST wurde im Geschäftsjahr aufgrund investimentrechtlicher Anforderungen aktualisiert. Zweck der Änderungen waren erstens die sich aus dem vorgesehenen Austritt des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland aus der Europäischen Union (Brexit) für die Besonderen Anlagebedingungen des LEADING CITIES INVEST ergebenden Folgen umzusetzen, indem das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nordirland in die Liste der Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraumes gemäß § 1 Abs. 2 und § 6 BAB aufgenommen werden, sobald das Vereinigte Königreich nicht mehr EU-Mitgliedstaat ist, und zweitens die Regelung zu Vergütungen, Kosten und Aufwendungen des Fonds nach § 12 BAB an die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aktualisierten »Musterbausteine für Kostenklauseln Offener Immobilien-Sondervermögen« anzupassen. § 12 BAB wurde branchenweit redaktionell angepasst, um die von Immobilien-Sondervermögen verwendeten Regelungen zu Vergütungen, Kosten und Aufwendungen leichter vergleichen zu können. Die Änderungen traten zum 1. November 2019 in Kraft.

Der Verkaufsprospekt steht Ihnen zum Download und zum Bestellen auf der Website des LEADING CITIES INVEST zur Verfügung – www.LCI-Fonds.de.



LEADING CITIES INVEST GOES GREEN!

Nachhaltigkeit spielt in der internationalen Immobilienbranche schon seit mehr als zehn Jahren eine besondere Rolle. Mit den Pariser Klimazielen von 2015 und dem sogenannten »EU Action-Plan« aus dem Jahr 2018 hat »Nachhaltigkeit« für Immobilieninvestoren eine neue Dimension erreicht. Ging es in der Vergangenheit vor allem um Zertifizierungen neuerer und i. d. R. größerer Gebäude, so ist heute die Bandbreite von potenziellen Nachhaltigkeitsmaßnahmen viel weiter und erfasst den gesamten Objektbestand. Denn Immobilien verursachen nach Schätzungen von Experten ca. 36 % der europaweiten CO₂-Emissionen, die einzudämmen sind, um dem allgegenwärtigen Klimawandel entgegenzuwirken. Die verstärkte Regulierung und Transparenzvorgaben der EU sehen deshalb eine stärkere Einbeziehung von nachhaltigen Kriterien in die Investitionsentscheidungen von Immobilieninvestoren vor. Für Immobilieninvestoren hat sich »Nachhaltigkeit« somit von einem »Nice-to-have« in ein »Must-have« gewandelt.

Nachhaltigkeit fördert Werterhalt

Aufgrund dieser Sachlage ist davon auszugehen, dass »nachhaltige Immobilien« in Zukunft besser vermietet bzw. veräußert werden können und damit werthaltiger sein werden, weil die Nachfrage nach solchen Objekten stetig zunehmen wird. Das belegt beispielsweise eine aktuelle Umfrage unter 130 Branchenvertretern, die im Rahmen einer ESG-Konferenz (Environmental, Social and Governance – Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) in Frankfurt am Main Anfang 2020 vorgestellt wurde. Rund 91 % der Befragten glauben an eine dauerhafte Veränderung der Immobilienwirtschaft in Bezug auf Nachhaltigkeit. Dabei werden aktuell zwei große Fragen diskutiert: Wann ist eine Immobilie tatsächlich »nachhaltig«? Und: Wie können flächendeckend Daten zu den Energieverbräuchen von Immobilien ermittelt werden, um messbare Erfolge der ESG-Investments zu dokumentieren?

Zwar hat die EU im Jahr 2019 durch die sogenannte »Taxonomie« grundsätzliche Anforderungen zur Nachhaltigkeit definiert, wann eine wirtschaftliche Aktivität als ökologisch nachhaltig zu qualifizieren ist. Tatsächlich sind aber die ökologischen Anforderungen im Allgemeinen bzw. an die Nachhaltigkeit einzelner Immobilien im Besonderen derzeit noch bei Weitem nicht branchenweit standardisiert, sondern folgen deshalb den individuellen Vorstellungen von Immobilieneigentümern, Immobilienverwaltern und spezialisierten Anbietern technischer Lösungen oder von Ratingagenturen.

Unsere Strategie: LEADING CITIES INVEST goes green

Wir als KanAm Grund Group verstehen unter nachhaltigen Immobilien solche, die langfristig geringe bis gar keine Treibhausgase produzieren und Ressourcen optimal verwenden. Nun sind die meisten Immobilien weltweit noch ein gutes Stück davon entfernt, diesen Ansprüchen zu genügen. Daher haben wir eine Strategie entwickelt, um die von uns verwalteten Immobilien auf einen klimaneutralen Pfad zu bringen. Unter dem Motto »LEADING CITIES INVEST goes green« haben wir bereits eine Reihe von Maßnahmen entwickelt, um unseren Publikumsfonds langfristig ökologisch nachhaltig zu positionieren:

- Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Allgemeinflächen unserer Immobilien CO₂-neutral um, indem wir erneuerbare Energien beziehen. Dadurch konnten wir auf Fondsebene bereits 1.821 Tonnen CO₂ jährlich einsparen.
- Seit Anfang 2020 motivieren wir auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt aus der Energieumstellung unserer Immobilien zu erhöhen.
- Wir prüfen laufend die Eignung von Immobilien, an international anerkannten Zertifizierungssystemen zu partizipieren, bzw. berücksichtigen beim Ankauf von Immobilien verstärkt grüne Labels.
- Wir haben ein »Manage-To-Green«-Pilotprojekt entwickelt, mit dem wir im Laufe des Jahres 2020 rund 44 % unserer Immobilien gemessen am Flächenbestand ökologisch optimieren wollen und dabei die Treibhausgasemissionen deutlich reduzieren werden.
- Wir verbessern den Bezug von ESG-Daten der Immobilien durch Schulung von Property Managern, um anschließend die ESG-Performance der Immobili-



lien auf Basis der angeforderten Daten zu analysieren und Optimierungsmaßnahmen zu entwickeln.

- Wir prüfen derzeit eine Reihe von Möglichkeiten, die Messung von Daten in den Immobilien durch Digitalisierung zu optimieren.

Teilnahme am GRESB Global Real Estate Sustainability Benchmark 2020

Gerade weil Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche nicht standardisiert ist, verfolgen wir als KanAm Grund Group zudem das Ziel, uns von einem neutralen Experten beurteilen zu lassen. In diesem Zusammenhang beabsichtigen wir, mit dem LEADING CITIES INVEST ab dem Jahr 2020 am GRESB Global Real Estate Sustainability Benchmark teilzunehmen. GRESB steht für das weltweit anerkannte Bewertungssystem für die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios. Der entscheidende Vorteil des GRESB-Ratings gegenüber der Zertifizierung einzelner Immobilien – wie beispielsweise bei DGNB, LEED oder BREEAM oder anbieterseitigen Konzernlösungen – ist, dass mit GRESB neutral die Nachhaltigkeit ganzer Portfolios gemessen werden kann. Ein am Markt vergleichbares Bewertungssystem zu GRESB existiert derzeit nicht.

KanAm Grund Group unterzeichnet die UN PRI

KanAm Grund Group beschäftigt sich seit mehr als einer Dekade mit Nachhaltigkeitsthemen. Die KanAm Grund Group ist beispielsweise seit 2009 Mitglied im US Green Building Council sowie Gründungsmitglied der Green Rating Alliance seit 2011. Ganz aktuell hat die KanAm Grund Group im März 2020 die von den Vereinten Nationen unterstützten Prinzipien für verantwortliches Investieren (UN PRI – United Nations Principles for Responsible Investment) unterzeichnet. Damit erklären wir uns als internationales Immobilienunternehmen bereit, Umwelt- und Sozialfragen sowie Themen einer guten Unternehmensführung in unseren Unternehmens- und Investmentprozess miteinzubeziehen.

Sustainability Team setzt Nachhaltigkeitsziele um

Bei KanAm Grund Group arbeitet ein Sustainability Team aktiv an der Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele. Es besteht aus Mitgliedern der Geschäftsführung sowie Direktoren und Mitarbeitern aus allen Fachbereichen und genießt somit einen hohen Stellenwert im Unternehmen. Hinzu kommt, dass die KanAm Grund Group mit der Benennung einer diplomierten Nachhaltigkeitsbeauftragten (SRI Advisor EBS) und einer Stellvertreterin (SRI Advisor EBS) einen wichtigen Ankerpunkt im Unternehmen geschaffen hat, um die Nachhaltigkeitsziele zu definieren, zu steuern und voranzutreiben. Dazu gehört auch eine aktive Mitarbeit der Nachhaltigkeitsbeauftragten in den Arbeitskreisen des Branchenverbandes BVI.

Nachhaltigkeit als Bestandteil unserer treuhänderischen Pflicht

Für uns als KanAm Grund Group ist es wichtig, dass wir als internationales Immobilienunternehmen einen positiven Beitrag für die Gesellschaft im Allgemeinen und für unsere Anleger, Mitarbeiter und Geschäftspartner im Besonderen erbringen. Mehr als das gebietet uns die treuhänderische Pflicht, für die von uns verwalteten Immobilien alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um auch in Zukunft ihren Wert zu sichern. Nachhaltig handeln und Verantwortung für den Anlageerfolg unserer Investoren zu übernehmen, ist daher für uns untrennbar miteinander verbunden.



Strategie und Management

Offene Immobilienfonds

der neuen Generation:

mehr Wert – mehr Sicherheit

Für Anleger

- Mehr Sicherheit und verbesserter Anlegerschutz durch Neuregelungen des KAGB
- Planbarkeit durch fristgerechte Auszahlung bei Anteilrückgaben
- Gleiche Regeln für alle Anleger zu Mindesthaltedauer und Kündigungsfrist

Für den einzelnen Fonds

- Planungssicheres Liquiditätsmanagement auch bei großen Rückgabevolumina durch feste Halte- und Kündigungsfristen
- Optimierte Durchführung von Immobilienverkäufen zu bestmöglichen Preisen durch bessere fristgerechte Planbarkeit der Veräußerungen
- Fokussierung auf die Wünsche längerfristig orientierter Anleger durch 24-monatige Mindesthaltedauer und attraktive Wertzuwächse

Für die Anlageklasse

- »Schockresistenz« durch sachgerechte Fristenlösungen
- Stabilität durch die Betonung der Langfristigkeit der Anlageform
- Deutlich verringertes Risiko von Fondsschließungen und -auflösungen durch optimierte Liquiditätssteuerung

Als neue Form der Immobilienanlage und erster Offener Immobilienfonds der neuen Generation ist der LEADING CITIES INVEST für Anleger konzipiert, die vor allem an einer modernen, längerfristigen, risikogestreuten und international ausgerichteten Immobilien-Kapitalanlage interessiert sind.

Dazu investiert der Fonds derzeit in hochwertige Immobilien mit Schwerpunkt Europa. Diese Immobilien haben ihre Standorte in »Leading Cities«, also führenden Metropolen, Metropolregionen und aufstrebenden Städten. Die Mindestanlagesumme beträgt den Gegenwert eines Fondsanteils. Zum Ende des Berichtszeitraumes lag der Ausgabepreis bei 112,19 EUR.

Dieser verhältnismäßig niedrige Betrag erlaubt es Privatanlegern, bereits mit kleinen Summen von den Chancen einer risikogestützten Investition in attraktive Immobilien zu profitieren. In Abhängigkeit von den technischen Möglichkeiten der jeweils depotführenden Stelle ist es auch möglich, den LEADING CITIES INVEST für Sparpläne zum regelmäßigen Vermögensaufbau zu nutzen.

Das Investmentziel des LEADING CITIES INVEST ist, eine wettbewerbsfähige Rendite für seine Anleger im Vergleich zum aktuellen Ertragsniveau der Branche Offener Immobilienfonds und zum Stand der Kapitalmarktrenten zu erreichen. Die Basis dafür sind seine Mieterträge sowie der angestrebte Wertzuwachs im Portfolio – beispielsweise durch den Erwerb von Core-plus-Objekten.

Aktuelle Investmentstrategie

Als Fondsimmobilen kommen schwerpunktmäßig Objekte aus der Nutzungsart Büro infrage sowie zur Beimischung alternative Nutzungsarten, die zur Portfoliostreuung und Renditeoptimierung beitragen. Als Beimischung des Immobilienportfolios eruieren wir auch Logistikimmobilien, die die Versorgung von Städten und Metropolen sicherstellen.

Merkmale von

Core- und Core-plus-Immobilien



Core-Immobilien

- Nachgefragte Standorte und sehr gute Objektqualität
- Lange Mietvertragslaufzeiten
- Stabile Erträge



Core-plus-Immobilien

- Gute bis sehr gute Standorte
- Kürzere Mietvertragslaufzeiten
- Gezielte Optimierung der Gebäudesubstanz ermöglicht mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial

Die Schutzvorschriften des Kapitalanlagegesetzes (KAGB) gelten für alle Anleger im Fonds gleichermaßen. Die 24-monatige Mindesthaltungsdauer und die einheitliche zwölfmonatige Kündigungsfrist schützen den Fonds vor plötzlichen und unvorhersehbaren Anteilrückgaben. Damit ermöglicht der LEADING CITIES INVEST dem Fondsmanagement eine solide, mittelfristige Liquiditätssteuerung zum Vorteil aller Anleger, die zudem mit den zeitlichen Prozessen beim An- und Verkauf von Immobilien übereinstimmt.

Ihre Standorte sollen sie nach den Vertragsbedingungen überwiegend in national oder international führenden Städten in Deutschland, Europa und Nordamerika haben. Neben Core-Immobilien an nachgefragten Standorten mit sehr guter Objektqualität, langen Mietvertragslaufzeiten und damit stabilen Erträgen werden dem LEADING CITIES



INVEST auch Core-plus-Objekte mit Wertsteigerungspotenzial beigemischt. Core-plus-Immobilien finden sich an guten bis sehr guten Standorten und verfügen über eine gute Objektqualität. Da die Mietverträge i. d. R. etwas kürzere Restlaufzeiten haben, bieten solche Objekte durch Neu- und Anschlussvermietungen sowie gezielte Verbesserungen der Gebäudesubstanz mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Der Erwerb ausgewählter Objekte erfolgt nach der von KanAm Grund entwickelten CashCall-Strategie. Dieser bewährte Ansatz bezweckt zum Vorteil der

Anleger, dass Mittelzuflüsse in den LEADING CITIES INVEST ausschließlich zeitnah zur geplanten Akquisition von Immobilien erfolgen. Das bedeutet, dass der Fonds eine CashSTOP-Phase einlegt und keine neuen Anteile ausgibt, wenn in den bevorzugten Märkten keine der Anlagestrategie entsprechenden Investitionsobjekte verfügbar sind. Damit bezweckt das Fondsmanagement, dass der Anlageerfolg möglichst nicht durch die aktuell negative Liquiditätsverzinsung verringert wird.

Eigene Research- und Portfoliomodelle

Vor einer Investitionsentscheidung klärt das Fondsmanagement möglichst viele Punkte rund um die Immobilie. Zu diesem Zweck hat die KanAm Grund zwei Modelle entwickelt, die eine strukturierte und umfassende Analyse der Immobilienmärkte und der Immobilie ermöglichen.

Für die Standortuntersuchung kommt das im Rahmen des KanAm Grund-Immobilienmarkt-Researchs entwickelte City-Scoring Modell (»C-Score«) zur Anwendung. Es identifiziert attraktive Investitionsstandorte mit bestmöglichem Rendite- / Risikopotenzial. Die Kriterien von C-Score basieren auf über 7.300 wissenschaftlich ermittelten und anerkannten Einzeldaten.

Mit ihnen werden aktuell 131 Städte in 44 Ländern anhand von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Standortattraktivität, Innovationskraft, Lebensqualität, Infrastruktur und Umweltstrategie sowie der Immobilienmarktlage auf ihre Entwicklungschancen untersucht. Die Ergebnisse der laufenden Untersuchung fließen kontinuierlich in die Entscheidung über die nächsten potenziellen Investitionsstandorte für den Fonds mit ein.

In Deutschland existieren neben den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart), die im C-Score Modell analysiert werden, eine Vielzahl weiterer attraktiver Großstädte mit sehr guten ökonomischen und demografischen Kennzahlen. Im Jahr 2017 wurde das C-Score Modell daher für Investitionen in Deutschland um das Germany-Scoring Modell (»G-Score«) ergänzt, um die Breite der analysierten Investmentmärkte in Deutschland neben den Leading Cities International um Leading Cities National zu erweitern. Das G-Score Modell analysiert anhand von 2.200 Wirtschafts-, Standort- und Immobiliendaten insgesamt 55 deutsche Städte. Es bewertet die Städte in Bezug auf ihre Attraktivität als Investitionsstandort für Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Wohnimmobilien. Das C-Score Modell wurde zum Stichtag 31. August 2019 aktualisiert. Dabei wurde die Methodik angepasst, sodass insbesondere in den untersuchten Bereichen »Standortattraktivität« sowie »Immobilienmarkt« eine Reihe neuer Kriterien mit aufgenommen wurde und die Strukturierung im Bereich »Immobilienmarkt« optimiert wurde. Den immer mehr an Bedeutung gewinnenden Teilbereich »Ökologische Nachhaltigkeit« beispielsweise haben wir stärker

Research- und Portfoliomodelle*

Die beiden Modelle sind die Basis für Qualität, Sicherheit und Performance der Investments.

Leading Cities

KanAm Grund -Score Modell

Identifiziert Leading Cities mit bestmöglichem Rendite-/ Risikopotenzial für Investitionen

International Leading Cities



National Leading Cities



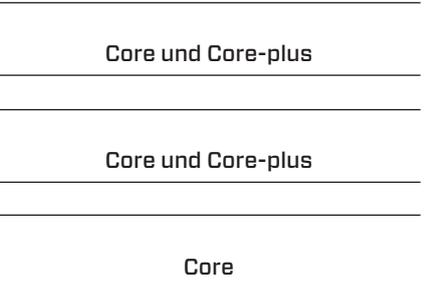
Future Leading Cities



Invest

KanAm Grund Property Selection Modell

Beurteilt Immobilien an ausgewählten Investitionsstandorten hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung zur Ergänzung des Portfolios



- Büro
- Handel
- Logistik
- Hotel
- Sonstiges

* Der Anteil der jeweiligen geografischen Verteilung sowie der Risikoklassifizierung (Core und Core-plus) der Immobilien im Portfolio des LEADING CITIES INVEST ist abhängig von den Akquisitionsmöglichkeiten und dem Aufbau des Immobilienportfolios.

ausgebaut. Hier finden nunmehr u. a. Indikatoren zur Erschwinglichkeit der öffentlichen Verkehrsmittel, Immobilientransparenz im Bereich der Nachhaltigkeit, der SDG Index sowie die Luftverschmutzung Einzug in die Bewertung der verschiedenen Städte. Ebenso wurde der Bereich der Lebensqualität um weitere Attribute erweitert, wie den Lebenshaltungskosten-Index, den Sicherheits-Index sowie die Berücksichtigung von kulturellen sowie Freizeitangeboten. Die Veränderungen der Methodik und insbesondere die Ausweitung der untersuchten Indikatoren erleichtern die Identifikation der Leading Cities International und National. Insbesondere nationale Cities sowie kleinere internationale Cities haben durch die größere Bandbreite an Indikatoren eine bessere Chance, ihre Qualität als Investitionsstandort zu belegen, und werden gegenüber der früheren Methodik somit gerechter behandelt. Gleichzeitig lassen sich vergangene Ergebnisse damit nicht mehr mit den aktuellen vergleichen. Ein Anstieg des Gesamtscores bedeutet somit nicht grundsätzlich eine Verbesserung der jeweiligen Stadt, sondern ist vor allem auf die veränderte Methodik zurückzuführen.

Um an ausgewählten Investitionsstandorten infrage kommende Immobilien hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung beurteilen zu können, arbeitet das Fondsmanagement mit dem sogenannten Property Selection Modell. Das Portfoliomodell analysiert über 100 Parameter eines Objekts wie Mikrolage, Objektqualität, Mieter und Performance. Gleichzeitig hilft es, die Auswirkungen einer möglichen Investitionsentscheidung auf das Gesamtportfolio des Fonds zu ermitteln. Durch die daten- und faktenbezogene Untersuchung einer möglichen Investition mittels beider Modelle bietet der LEADING CITIES INVEST seinen Anlegern bestmögliche Renditepotenziale.

Seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 31. Dezember 2019 bereits 33 Immobilien für den Fonds akquiriert. Drei dieser Objekte konnten bis zum Berichtsstichtag bereits wieder gewinnbringend verkauft werden. Bei der Auswahl potenzieller Immobilien werden grundsätzlich die Anlagenschwerpunkte der jeweiligen Marktsituation angepasst, was zu Veränderungen in der Zusammensetzung des künftigen Portfolios führen kann.





LEADING CITIES
INVEST

Risikoprofil

Der LEADING CITIES INVEST investiert in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die nach den Vertragsbedingungen überwiegend in den Metropolen Deutschlands, Europas oder in Nordamerika belegen sind, und hält liquide Mittel, insbesondere in Bankguthaben. Anlegern mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont von drei Jahren, idealerweise fünf Jahren bietet dieser Investmentfonds die Möglichkeit, in ein international diversifiziertes Immobilienportfolio zu investieren. Dabei soll eine breit gestreute, risikogewichtete Verteilung des Fondsvermögens an globalen Immobilienmärkten erreicht werden. Investiert wird an Standorten, die absehbare Renditen in Verbindung mit einem angemessenen Risiko erwarten lassen.

Wesentliche Risiken sind im Folgenden genannt:

Immobilienrisiken:

Wesentliche Immobilienrisiken sind das Mietänderungsrisiko, das Wertveränderungsrisiko und das Kostenrisiko. Diese wirken sich auf die Wertentwicklung des Sondervermögens aus. Unter Mietänderungsrisiko wird das Risiko einer negativen Veränderung des geplanten Mietertrags von Immobilien verstanden. Das Risiko resultiert insbesondere aus der vertraglichen Struktur der Mietverträge, der Mieterzufriedenheit und der Immobilienkonjunktur. Das Wertveränderungsrisiko ist definiert als das Risiko von Wertverlusten durch eine negative Entwicklung von Immobilien oder des Immobilienmarkts insgesamt. Zum Kostenrisiko zählen Veränderungen der Bewirtschaftungskosten.

Die Immobilienrisiken werden durch die Streuung auf verschiedene Immobilien, Immobilienmärkte sowie der Mietvertragslaufzeiten reduziert. Auf Immobilienrisiken im Berichtszeitraum wird im Kapitel »Immobilienportfoliostruktur« Bezug genommen.

Adressenausfallrisiken:

Wesentliche Adressenausfallrisiken sind das Mieterausfallrisiko, das Kontrahentenrisiko und das Emittentenrisiko. Die höchste Relevanz bei einem Offenen Immobilienfonds besitzt das Mieterisiko. Das Mieterisiko bezeichnet den Ausfall oder die Minderung von Mieterträgen aufgrund von Veränderungen der Zahlungsfähigkeit von Mietern. Neben einer Mieterinsolvenz mit der Folge eines vollständigen Zahlungsausfalls besteht das Risiko darin, dass ein Mieter aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten nur verzögert zahlt. Das Kontrahentenrisiko ist das Risiko von Verlusten aufgrund des Ausfalls oder der Insolvenz von sonstigen Kontrahenten des Sondervermögens. Das Emittentenrisiko ist das Risiko des Wertverlusts oder Ausfalls einer Vermögensposition aufgrund einer sinkenden Bonität oder der Insolvenz des Emittenten der Position.

Um die möglichen Auswirkungen von Adressenausfallrisiken zu messen und fallbezogen zu steuern, werden insbesondere

Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden insbesondere bei Ankäufen, Neuvermietungen oder der Anlage von liquiden Mitteln Bonitätsprüfungen durchgeführt. Klumpenrisiken wird durch eine Diversifikation der Vertragspartner entgegengewirkt. Weitere Informationen finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand«.

Sonstige Marktpreisrisiken:

Wesentliche Marktpreisrisiken sind das Zinsänderungsrisiko, das Kursänderungsrisiko und das Fremdwährungsrisiko. Das Zinsänderungsrisiko umfasst zinsinduzierte Risiken aus der Liquiditätsanlage und der Fremdkapitalaufnahme. Das Kursänderungsrisiko kann über Kurs- oder Wertveränderungen der in Finanzinstrumenten (z. B. Wertpapiere und Geldmarktinstrumente) angelegten liquiden Mittel zu Schwankungen im Anteilwert führen. Fremdwährungsrisiken resultieren aus Wertverlusten aufgrund von Währungskursänderungen bei nicht in Fondswährung notierenden Vermögensgegenständen. Von Währungskursrisiken sind insbesondere Immobilien und Immobilien-Gesellschaften betroffen. Die Anlageentscheidungen des Fondsmanagements können zu einer positiven oder negativen Entwicklung des Anteilwerts führen. Die konservative Anlage der Liquidität und die zeitliche Diversifikation von Darlehenslaufzeiten sowie eine nahezu vollständige Absicherung von Fremdwährungspositionen reduzieren das sonstige Marktpreisrisiko. Informationen zu sonstigen Marktpreisrisiken im Berichtszeitraum finden Sie im Kapitel »Kredite und Währungsrisiken«.

Liquiditätsrisiken:

Wesentliches Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass die angelegten Mittel zur Bedienung von Rücknahmeverlangen und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht zur Verfügung stehen.

Das Liquiditätsrisiko wird durch die fortlaufende Überwachung der Liquiditätsquote, der Zahlungsverpflichtungen, der Mittelzu- und -abflüsse sowie durch Liquiditätsprognosen und -szenarien berücksichtigt. Das Liquiditätsrisiko wird mithilfe der Diversifikation der Vertriebspartner hinsichtlich Einzeladressen und Gruppen reduziert. Weitere Steuerungsmaßnahmen sind die Aufnahme von kurzfristigen Krediten oder die Veräußerung von Immobilien zu angemessenen Bedingungen, gegebenenfalls unter dem Verkehrswert. Trotz der Durchführung von Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung kann es im Fall von liquiditätswirksamen Ereignissen zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme kommen, die zu einer Auflösung des Fonds führen kann. Auf die Liquidität und die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens im Berichtszeitraum wird im »Bericht des Fondsmanagements« eingegangen.

Operationelle Risiken:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft identifiziert im Rahmen ihres Risikomanagements regelmäßig Risiken bei den wesentlichen fondsbezogenen Geschäftsprozessen und steuert diesen durch risikomindernde Maßnahmen entgegen.



Upgrade



Juni 2019 ¹⁾



Scope AA-_{AMR}
Asset Management Rating
Juni 2019

Dem Fondsmanagement des LEADING CITIES INVEST wurde 2019 erneut von unabhängiger Seite eine gute Asset Management-Qualität bescheinigt.

KanAm Grund Group: Asset Management Rating

KanAm Grund Group unter den Top 5

Scope Analysis, das führende europäische Unternehmen zur Bewertung von Fonds und Asset Managern, hat das Asset Management Rating der KanAm Grund Group ganz aktuell im Juni 2019 von »A+_{AMR}« auf »AA-_{AMR}« angehoben. Damit bescheinigt Scope der KanAm Grund Group »eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management für Immobilien«. Das Asset Management der KanAm Grund Group erhielt von Scope bereits 2012 für seine »maximale Transparenz« den »Scope Award« in der Kategorie »Management Performance / Transparency«.

Die Analysten von Scope hoben bei ihrer aktuellen Bewertung die »sehr hohe Transaktions- und Asset-Management-Kompetenz« der KanAm Grund Group als Immobilien-Asset Manager am deutschen Markt hervor. Mit ihrem aktuellen Rating zählt die KanAm Grund Group zu den Top 5 der Branche.

Die KanAm Grund Group habe sich nach organisatorischer Neuordnung während der vergangenen fünf Jahre »erfolgreich von einem deutschen Immobilien-Fondshaus hin zu einem internationalen Fonds- und Real Estate Asset Manager entwickelt«.

Einschließlich des LEADING CITIES INVEST hatte die Gruppe zum 31. Dezember 2018 Assets under Management (AuM) in Höhe von 3,76 Mrd. Euro. Das stete Wachstum des verwalteten Vermögens und der Kundenbasis bewertete Scope positiv.

Weiter heißt es in der Begründung: »Die KanAm Grund Group verfügt über ausgewiesene Expertise in den Büromärkten westeuropäischer Metropolen« und anderen Märkten.

»Durch ihre konsequente Immobilien-, Finanzierungs- und Liquiditätsstrategie konnte die KanAm Grund Group einen guten Track Record aufbauen.«

Anerkennend nahm Scope die Pläne der KanAm Grund Group zur Kenntnis, das Thema Nachhaltigkeit noch stärker in Strategie und Portfolio zu verankern.

Zudem war die KanAm Grund Group seit 2012 kontinuierlich nominiert für die Scope Awards, zuletzt im November 2019 in den drei Kategorien »Institutional Real Estate Europe«, »Institutional Real Estate Germany« und »Retail Real Estate Europe«. 2012 und 2013 wurde sie als Gewinner des Scope Awards ausgezeichnet.

¹⁾ Ratingveröffentlichung inklusive der Ratingbedingungen: <https://www.scopeanalysis.com/#search/research/detail/159947DEDE>

Bestätigt

Juni 2019 ¹⁾

Scope a+
AIF
Immobilienfonds Rating
Juni 2019

Der Fonds wurde bei Auflage mit dem »Portfolio Construction« Award 2013 von Scope ausgezeichnet.

LEADING CITIES INVEST: Fonds Rating

Hohe Qualität mit »a+_{AIF}« erneut bestätigt

Die renommierte Ratingagentur Scope Analysis GmbH hat den LEADING CITIES INVEST im aktuellen Immobilienfonds-Rating zum dritten Mal in Folge mit der Note »a+_{AIF}« ausgezeichnet.

Neben der guten sektoralen Diversifikation, die bereits beim vorausgegangenen Rating genannt wurde, überzeugte der LEADING CITIES INVEST dieses Mal vor allem mit seiner Vermietungsquote. Diese lag zum 31. Dezember 2018 bei 99,5 %. Kein anderer der 14 von Scope untersuchten Offenen Immobilienpublikumsfonds konnte einen besseren Wert vorweisen.

In der Marktstudie erklärt Scope: »Die Vermietungsquote hat einen hohen Einfluss auf die Fondsperformance und ist daher eine der wichtigsten Kennzahlen zur Bewertung von offenen Immobilienfonds

überhaupt. Denn: Leerstehende Immobilien erwirtschaften nicht nur keine Mieterträge, sondern verursachen zusätzliche Kosten.« Die Performance des LEADING CITIES INVEST bewege sich im mittelfristigen Zeithorizont »über dem Durchschnitt der Branche« und konnte durch den gewinnbringenden Verkauf einer Immobilie im Mai 2019 »wieder auf einen Spitzenplatz gehoben« werden, so Scope.

Die Statistik der Scope-Analysten sagt außerdem, dass der LEADING CITIES INVEST mit einem Altersdurchschnitt der Fondsimmobilen von 10,8 Jahren über das jüngste Portfolio unter den untersuchten Fonds verfügt. Günstig auf das diesjährige Rating wirkte sich auch die deutliche Verbesserung der Bewertung der Finanzstruktur aus. Besonders hervorgehoben hat Scope dabei die risikoarme Anlage der Liquidität und die Höchstnote bei der Beurteilung des Währungsrisikos.



Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 598,2 Mio. EUR war zum Stichtag 31. Dezember 2019 auf 30 Objekte in 22 europäischen Städten verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Deutschland in der Länderverteilung mit 35,4 % vor Frankreich (19,1 %), Belgien (10,5 %), Großbritannien (6,7 %) sowie erstmals Finnland (10,9 %), Polen (6,3 %), der Schweiz (3,3 %), Spanien (4,3 %) und Irland (3,5 %).

Neben dieser der Fondsgröße angemessenen geografischen Diversifikation setzt das Fondsmanagement auf einen breiten Mix an Nutzungsarten. Zum Berichtsstichtag wurden 72,2 % der Mieteinnahmen der Hauptnutzungsart Büro zugeordnet. Es folgten die Nutzungsart Handel und Gastronomie (9,6 %), Industrie/Logistik (7,6 %) und Hotel (3,2 %). Der Rest stammte aus den Nutzungsarten Freizeit und Kfz.

Bei den Größenklassen legt das Fondsmanagement derzeit seinen besonderen Fokus auf kleinere bis mittlere Objektgrößen, um auch in dieser Hinsicht eine möglichst breite Diversifikation zu erreichen.

Dennoch geht mit dem wachsenden Fondsvermögen auch eine allmähliche Steigerung der Objektgröße im Zuge von Neuakquisitionen einher. Mit dem Erwerb

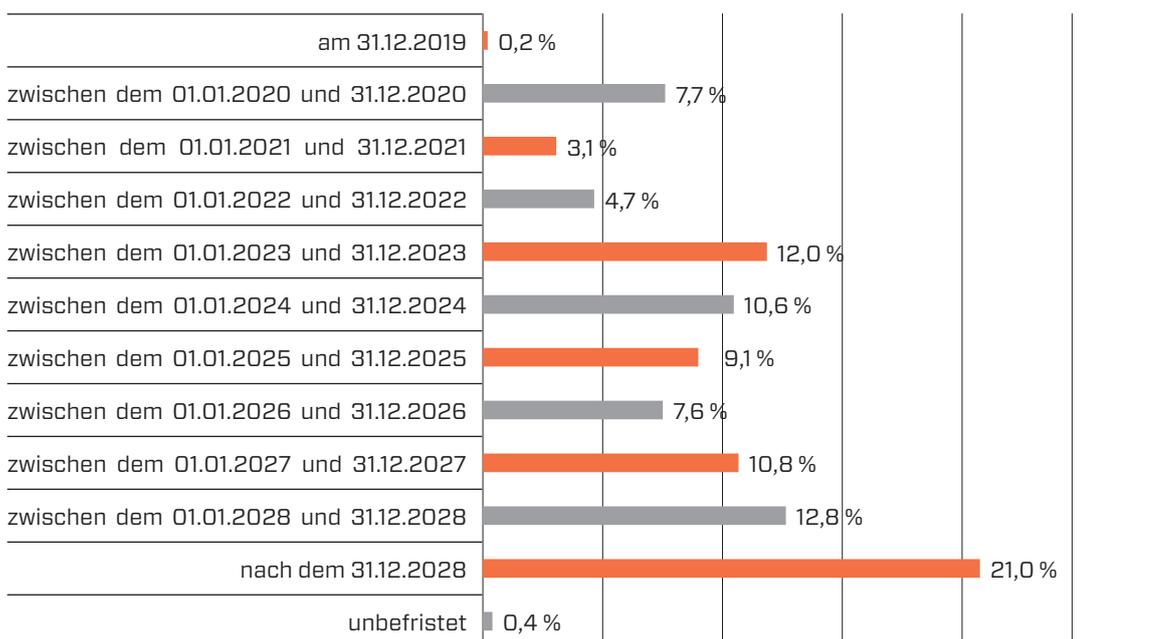
des Bürogebäudes »Campus E« in München im Geschäftsjahr 2017 kam bereits erstmals eine Immobilie in das Portfolio, deren Verkehrswert über 50 Mio. EUR liegt. Im Dezember 2019 ist mit dem Gebäude »Kastenbauerstraße 2-6«, ebenfalls in München, ein weiteres Objekt dieser Größenklasse hinzugekommen.

Ein besonderes Kennzeichen der 30 Immobilien ist deren hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleisteten Modernisierungsmaßnahmen, die bereits vor dem Objekterwerb vorgenommen wurden, eine junge Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 68,3 % der Gebäude maximal 15 Jahre und 10,1 % 15 bis 20 Jahre alt, 21,6 % sind älter als 20 Jahre.

Zum Ende des Geschäftsjahres lag die Vermietungsquote bei 97,8 %, dies entspricht wirtschaftlich einer Vollvermietung. Die Mietverträge sind überwiegend langfristig, zum Teil mit Laufzeiten über das Jahr 2026 hinaus. Darüber hinaus verfügt ein Objekt bereits über eine Zertifizierung im Hinblick auf das Thema Nachhaltigkeit. Weitere sechs Zertifizierungsverfahren laufen derzeit. Mehr dazu finden Sie bei den einzelnen Immobilien.

Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge

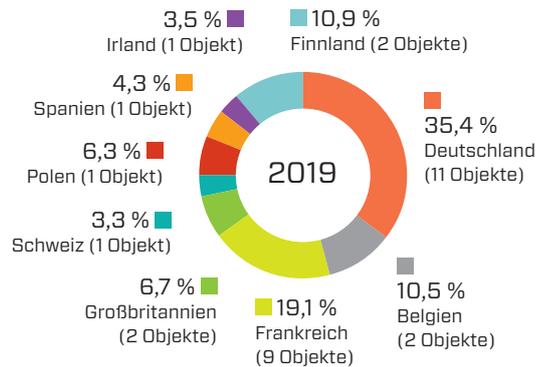
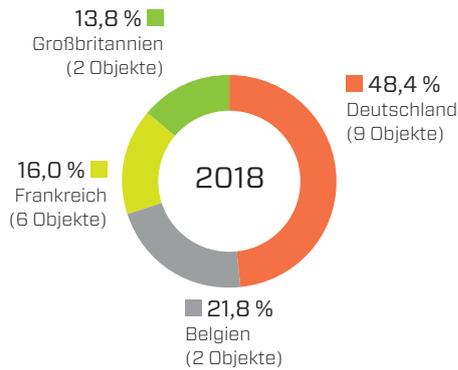
Stand: 31.12.2019



Geografische Verteilung der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2018

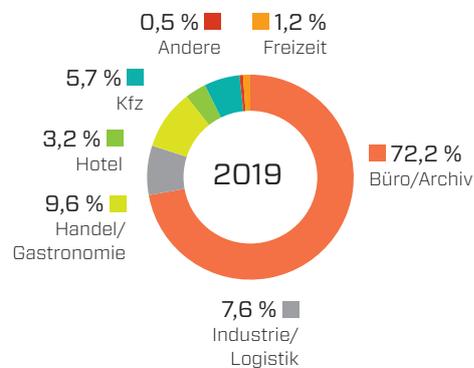
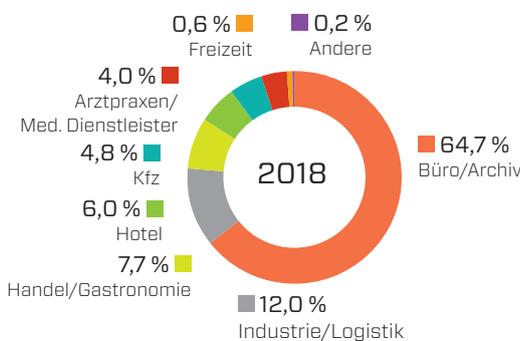
Stand: 31.12.2019



Nutzungsarten der Immobilien ¹⁾ / auf Basis der Jahresmieteerträge

Stand: 31.12.2018

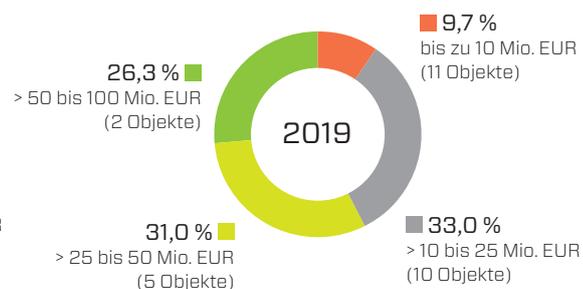
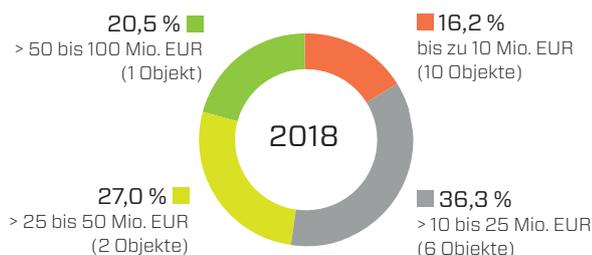
Stand: 31.12.2019



Größenklassen der Immobilien ¹⁾ / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2018

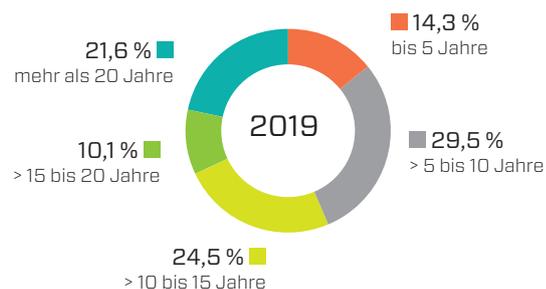
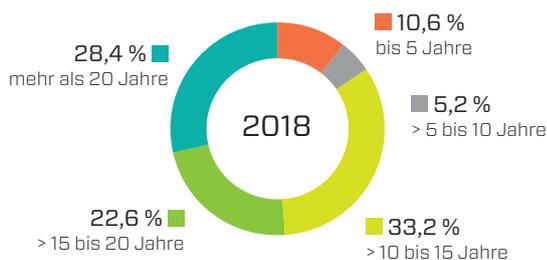
Stand: 31.12.2019



Wirtschaftliche Altersstruktur ^{1) 2)} / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2018

Stand: 31.12.2019



¹⁾ Keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

²⁾ Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt.

Kredite und Währungsrisiken

Kreditmanagement

Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 109,8 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 18,4 % des Immobilienvermögens bzw. 19,5 % des Nettofondsvermögens.

Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilienerwerben für

sinnvoll erachtet, werden durch ein Ausschreibungsverfahren bei konzernunabhängigen Kreditinstituten im Wettbewerb der Finanzierungsgeber möglichst günstige Kreditkonditionen für den LEADING CITIES INVEST verhandelt.

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen mittelfristig festgeschrieben.

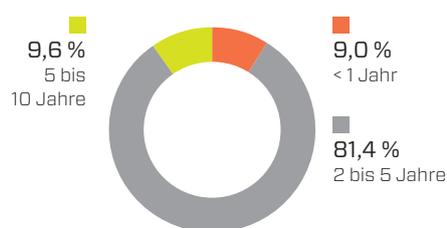
Aufteilung der Kreditvolumina

Endfälligkeit der Kreditverträge



Aufteilung der Kreditvolumina

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Übersicht Kredite

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2019

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt-Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	68,4	32,0	100,4	16,8
GBP-Kredite	9,4	0,0	9,4	1,6
Gesamt	77,8	32,0	109,8	18,4



Toulouse, Le Gallilée

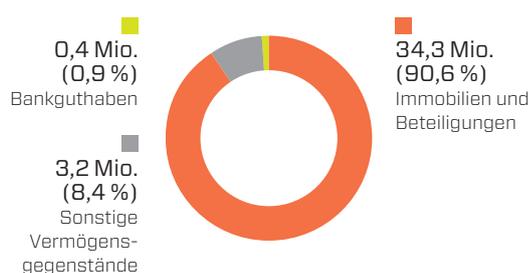
Fremdwährungsrisiko

Der LEADING CITIES INVEST investiert auch in Ländern außerhalb des Euroraums, daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Das Risiko wird durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und/oder mithilfe von Währungskurssicherungsgeschäften minimiert. Angestrebt wird eine vollständige Absicherung der Fremdwährungsrisiken. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 1,04 Mio. EUR; dies entspricht 0,2 % des

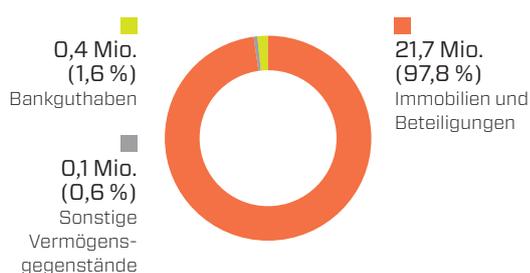
Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisiko-potenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

Vermögensgegenstände in GBP



Vermögensgegenstände in CHF



Vermögensübersicht

Fremdwährungen des LEADING CITIES INVEST

	GBP in Mio. EUR	CHF in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	40,19	19,92	60,11
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	4,14	0,44	4,58
./. Kredite	9,39	-	9,39
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	4,21	0,20	4,41
Fremdwährungsposition	30,73	20,16	50,89
Devisentermingeschäfte	30,27	19,58	49,85
Offene Fremdwährungspositionen	0,46	0,58	1,04
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,08	0,10	0,18
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,07	0,09	0,16

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2019 siehe Seite 109.

Immobilienenerwerbe während des Berichtszeitraumes

Während des Berichtszeitraumes wurden zwölf Immobilien für den LEADING CITIES INVEST erworben. Darüber hinaus ging das letzte Objekt eines im November 2018 erworbenen Portfolios aus Logistikimmobilien in Deutschland mit Nutzen und Lasten Ende Januar 2019 in den LEADING CITIES INVEST über. Im Berichtszeitraum wurden durch erstmalige Investitionen fünf neue Märkte erschlossen – die Schweiz, Polen, Irland, Spanien und Finnland.

Im Februar 2019 investierte der LEADING CITIES INVEST erstmals in der Schweiz und kaufte die europäische Konzernzentrale von Chiquita Brands International in Etoy/Lausanne am Genfer See. Im April kam das Büro- und Geschäftshaus »Notre Dame« in Nizza, Frankreich, hinzu. Im Mai folgte die erste Investition in Polen mit dem Büroobjekt »Renaissance« in Warschau. Und schließlich wurde ebenfalls im Mai das Bürohaus »300 Prado« in Marseille, Frankreich, erworben.

**Fredriksberg BC
Helsinki**



-Score Büro:
Gut
4,4

**Pau Claris
Barcelona**



-Score Büro:
Gut
5,3

**Wythe Building
Dublin**



-Score Büro:
Gut
5,1

**Kastenbauerstraße 2–6
München**



-Score Büro:
Hervorragend
7,8

**Liebigstraße 6
Frankfurt am Main**



-Score Büro:
Sehr gut
7,4

**Kugelhaus
Dresden**



-Score Einzelhandel:
Empfohlen

In der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres setzte sich der Ausbau des Portfolios fort durch den Erwerb des Objekts »Liebigstraße 6« in Frankfurt am Main. Ebenfalls im September folgten die Immobilien »Le Galilée« in Toulouse, Frankreich, und »Pau Claris« in Barcelona, Spanien. Das »Wythe Building« in Dublin, Irland, wurde im Oktober erworben. Im Dezember 2019 erfolgten die Besitzübergänge des bereits 2018 erworbenen Kugelhauses in Dresden und der neu erworbenen Immobilie »Kastenbauerstraße

2-6« in München. Erstmals hat der Fonds darüber hinaus mit dem im Bau befindlichen Projekt »Fredriksberg« in zwei Büro Neubauten am Standort Helsinki, Finnland, investiert.

Zum 31. Dezember 2019 bestand das Portfolio des LEADING CITIES INVEST nach Verkauf zweier Objekte, die während des Geschäftsjahres veräußert wurden, aus 30 Immobilien.

Logistik-Portfolio Deutschland



Objekte
6

Le Galilée Toulouse



-Score Büro:
Gut
5,1

300 Avenue du Prado Marseille



-Score Büro:
Sehr gut
6,3

Notre Dame Nizza



-Score Büro:
Sehr gut
5,9

Renaissance Warschau



-Score Büro:
Sehr gut
6,8

Chiquita-Headquarter Etoy/Lausanne



-Score Büro:
Sehr gut
5,8

Finnland



Bevölkerungszahl

5,5
Mio.
2019

BIP pro Kopf

42.500
EUR
2018

BIP-Wachstum

+1,2%
2019*

Arbeitslosenquote

6,6%

Dezember 2019

Inflationsrate

1,1%

Dezember 2019

Gewerbliches
Investitionsvolumen

9.300
Mio. EUR

2018

* Prognose des IMF vom Oktober 2019



Mit dem Erwerb der beiden »Fredriksberg«-Büroprojekte in Helsinki ist der LEADING CITIES INVEST nun erstmals auch in Finnland vertreten. Der Büro-Immobilienmarkt Finnlands wird maßgeblich durch die Metropolregion Helsinki mit einem Anteil von 83 % aller im Jahr 2019 stattfindenden Büromarkttransaktionen dominiert. Mit neun Millionen Quadratmetern gehört er zu den größeren Büro-Immobilienmärkten in Europa. Die hohe Nachfrage nach Büroflächen in exzellenten Lagen in der Hauptstadt des Landes trieb die Spitzenmieten im letzten Quartal 2019 auf ein Rekordhoch von 42 EUR pro Quadratmeter und Monat. Die jährlich rollierende Netto-Absorption in Helsinki ist hoch und gegenüber dem Vorjahr nochmals gestiegen. Unter Netto-Absorption versteht man die Veränderung der in Anspruch genommenen Büroflächen während eines bestimmten Zeitraums.

Die Bautätigkeit in den nächsten zwei Jahren wird mit rund 3 % moderat ausfallen. Die Spitzenrendite ist im europäischen Vergleich relativ niedrig, weist aber dennoch einen ausreichend hohen Risikospread zur Staatsanleihe auf. Die Bevölkerung Finnlands ist mit rund 5,5 Millionen Einwohnern eine der kleinsten in-

nerhalb der EU (Platz 17 von 27). Gleichzeitig leben in der Metropolregion Helsinki mit rund 1,7 Mio. Einwohnern etwa 30 % der Gesamtbevölkerung Finnlands. Helsinki ist laut C-Score Modell eine Leading City International in Westeuropa. Sie erreicht im aktuellen Scoring 2019 insgesamt 4,4 von möglichen neun Scoringpunkten für den Bereich Büroimmobilien, was der Note »Gut« entspricht. Helsinki ist im Themenfeld »Struktur« mit 1,5 von 3 Scoringpunkten bewertet. Kennzeichnend sind vor allem der sehr stabile Rechtsrahmen, eine Bevölkerungszahl von 1,7 Mio. Einwohnern in der Metropolregion sowie ein hohes prognostiziertes Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren. Bei der Standortqualität erzielt Helsinki 2,1 von 3 möglichen Scoringpunkten. Die Hauptstadt Helsinki ist Sitz der Regierung. Die Stadt weist einen hohen Anteil internationaler Einzelhändler auf und punktet im Bereich Nachhaltigkeit u. a. mit einem günstigen öffentlichen Nahverkehr und niedriger Luftverschmutzung. Helsinki ist eine sehr innovative Stadt und bietet neben einer hohen Lebensqualität ein großes Potenzial an hoch qualifizierten Arbeitnehmern. Im Themenfeld »Büro-Immobilienmarkt« erreicht Helsinki im aktuellen C-Score 0,8 von 3 Scoringpunkten.



Leading City
International
Helsinki

Score Büro:
Gut

4,4

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Erwerb zweier Immobilien-Gesellschaften mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Fredriksberg B und C, Helsinki



Das Fondsmanagement erwarb im Dezember 2019 im Stadtteil Konepaja von Helsinki zwei der »Fredriksberg«-Büroprojekte. Für einen Teil der Fläche sind bereits lang laufende Mietverträge abgeschlossen, darunter mit der Stadt Helsinki und Vattenfall Oy, dem finnischen Tochterunternehmen der schwedischen Staatsenergiegesellschaft. Das Objekt wird bei Fertigstellung im ersten Halbjahr vollvermietet in den LEADING

CITIES INVEST übergehen, da der Verkäufer eine zweijährige Mietgarantie für leer stehende Flächen eingeräumt hat.

Das Projekt soll nach dem internationalen BREEAM-System mit dem Umweltzeichen Excellent zertifiziert werden. Die Lage des Gebiets fördert die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und des Pendelverkehrs, einschließlich gemeinsamer Einrichtungen und Dienste, die eine nachhaltige Entwicklung unterstützen. Beide Objekte liegen im Teilmarkt Vallila ca. 2,5 Kilometer nördlich des Central Business Districts. Das Projekt befindet sich in der Nähe der Straßen Sturenkatu und Aleksis Kiven Katu und Teollisuuskatu. Vallila ist ein ehemaliges Industriegebiet, das in den vergangenen Jahren in einem umfassenden Transformationsprozess in einen der wichtigsten Büroteilmärkte Finnlands umfunktionierte wurde. Rund 25.000 Menschen arbeiten in dem Teilmarkt. Umgeben ist der Teilmarkt Vallila darüber hinaus noch von einer der am dichtesten besiedelten Wohngegenden Finnlands.





Fredriksberg B und C – auf einen Blick

Lage:

Beste Lage im Teilmarkt Vallila, einem der wichtigsten Büroteilmärkte Finnlands, ca. 2,5 km nördlich des CBD; umgeben ist der Teilmarkt von einer der am dichtesten besiedelten Wohngegenden Finnlands.

Verkehrsanbindung:

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV; 1 km nordwestlich liegt der am zweitstärksten frequentierte Bahnhof Finnlands Pasila, in dem alle Züge Richtung Hauptbahnhof halten. Diverse Straßenbahn- und Buslinien verkehren unmittelbar vor dem Objekt.

Nutzung:

Büro, Kindergarten, Restaurant

Mieter:

u. a. Stadt Helsinki und Vattenfall Oy

Mietverträge:

Langfristige Verträge und zweijährige Mietgarantie des Verkäufers

Fertigstellung (Refurbishment):

Voraussichtlich im zweiten Quartal 2020

Nachhaltigkeit:

Ein BREEAM Excellent Zertifizierungsprozess läuft derzeit.

Spanien



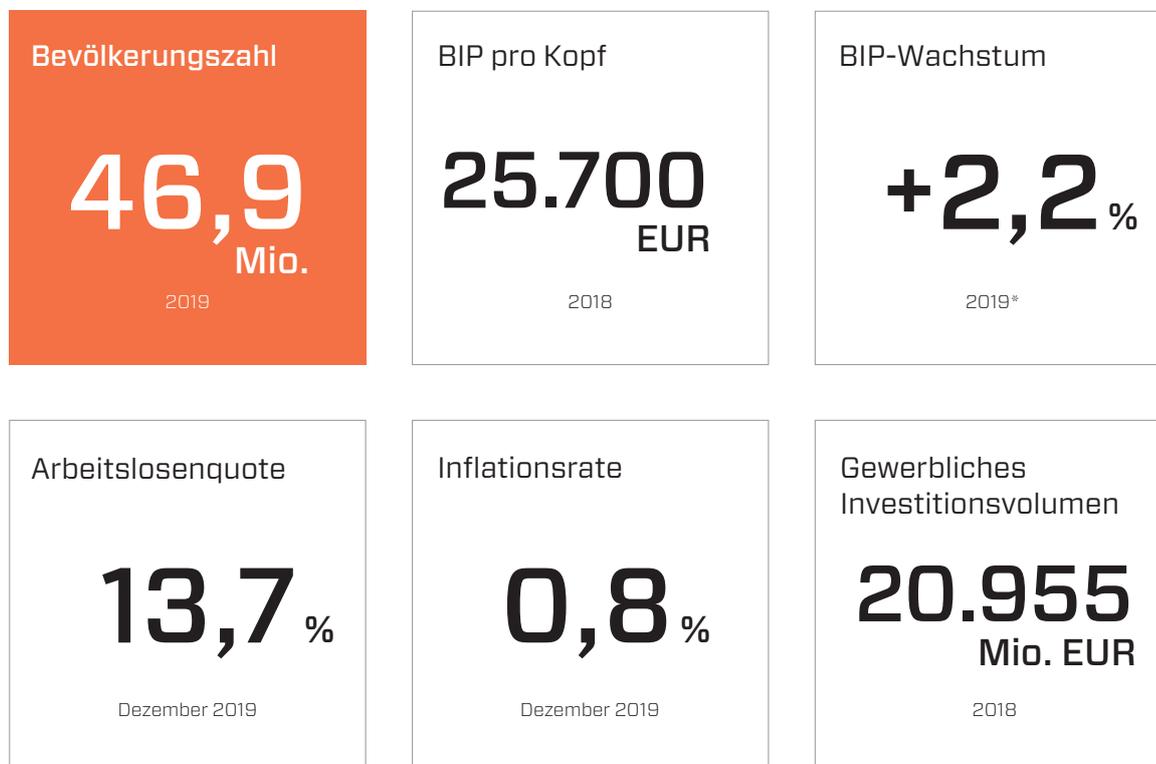
Barcelona im Nordosten der Iberischen Halbinsel zählt seit 2019 ebenfalls zu den neuen Immobilienstandorten des LEADING CITIES INVEST. Die Hauptstadt Kataloniens ist gleichzeitig kulturelles Zentrum und Mittelpunkt der wirtschaftsstärksten Region Spaniens.

Barcelona ist nach der Kapitale Madrid die zweitgrößte Stadt Spaniens und eine der zehn meistbesuchten Städte Europas. Spanien selbst ist mit etwa 83 Millionen internationalen Touristen im Jahr nach Frankreich das zweitbeliebteste Reiseziel der Welt.

Gemessen am nominalen Bruttoinlandsprodukt belegt Spanien Platz 14 unter den stärksten Volkswirtschaften weltweit. Neben der starken Touris-

musindustrie ist die spanische Wirtschaft von vielen weiteren Industriezweigen geprägt. Die Global Player sind: Bank Santander, der Telekommunikationskonzern Telefónica, der Energieproduzent Repsol und das Textilunternehmen Inditex, zu dem Marken wie ZARA und Massimo Dutti gehören.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Spanien ist seit 2015 im Vergleich zum restlichen Euroraum überdurchschnittlich gewachsen. Die Arbeitslosenrate ging seit 2013 von 26,1 % kontinuierlich auf zuletzt 13,7 % zurück. Diese Entwicklung wird voraussichtlich auch 2020 anhalten. Die Prognosen lauten auf ein BIP-Wachstum von 1,8 % und einen Rückgang der Arbeitslosenquote auf 13,2 %.



* Prognose des IMF vom Oktober 2019



Leading City
International
Barcelona

Score Büro:
Gut

5,3

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Pau Claris, Barcelona

Der LEADING CITIES INVEST hat in Barcelona die im Stadtkern gelegene Büroimmobilie »Pau Claris« erworben. Damit ist der LEADING CITIES INVEST jetzt auch erstmals mitten in Spanien bzw. in der Hauptstadt Kataloniens, der wirtschaftlich stärksten Region Spaniens, präsent. Die Büroimmobilie liegt im Kern des Stadtzentrums. Die Nachbarschaft ist geprägt von Bürogebäuden, Wohnanlagen, Einzelhandelsläden, Hotels und Restaurants. Fußläufig befinden sich mehrere U-Bahn-Stationen, gegenüber dem Gebäude liegt eine Bushaltestelle mit mehreren Linien. Pau Claris liegt in demselben Stadtbezirk wie die weltberühmte Kathedrale Sagrada Familia und nur einen Häuserblock entfernt von der Einkaufsstraße Passeig de Gràcia.

Barcelona, mit rund 1,62 Millionen Einwohnern nach Paris die am zweitdichtesten besiedelte Millionenstadt Europas, ist längst nicht mehr nur Hauptstadt Kataloniens, Touristenmagnet, Hafen- und Handelsstadt sowie Industriestandort. Dank der hohen Investitionen der vergangenen Jahre dominiert mittlerweile der Dienstleistungssektor die Wirtschaft Barcelonas und es findet eine Entwicklung zu einem Hochtechnologiestandort statt. Die Schwer-



Pau Claris – auf einen Blick

Lage:

Zentrale Lage, unweit der bedeutendsten Einkaufsstraße Barcelonas

Verkehrsanbindung:

Beste Anbindung an den ÖPNV über mehrere U-Bahn- und Buslinien

Nutzung:

Büro

Mieter:

Generalitat de Catalunya, welche die politischen Institutionen Kataloniens umfasst, die mit der Verwaltung der Provinz beauftragt sind

Mietverträge:

Langfristiger Mietvertrag bis Mitte 2033

Fertigstellung (Refurbishment):

1940/1990

Nachhaltigkeit:

Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage durchgeführt. Elektrostellplätze sind vorhanden.

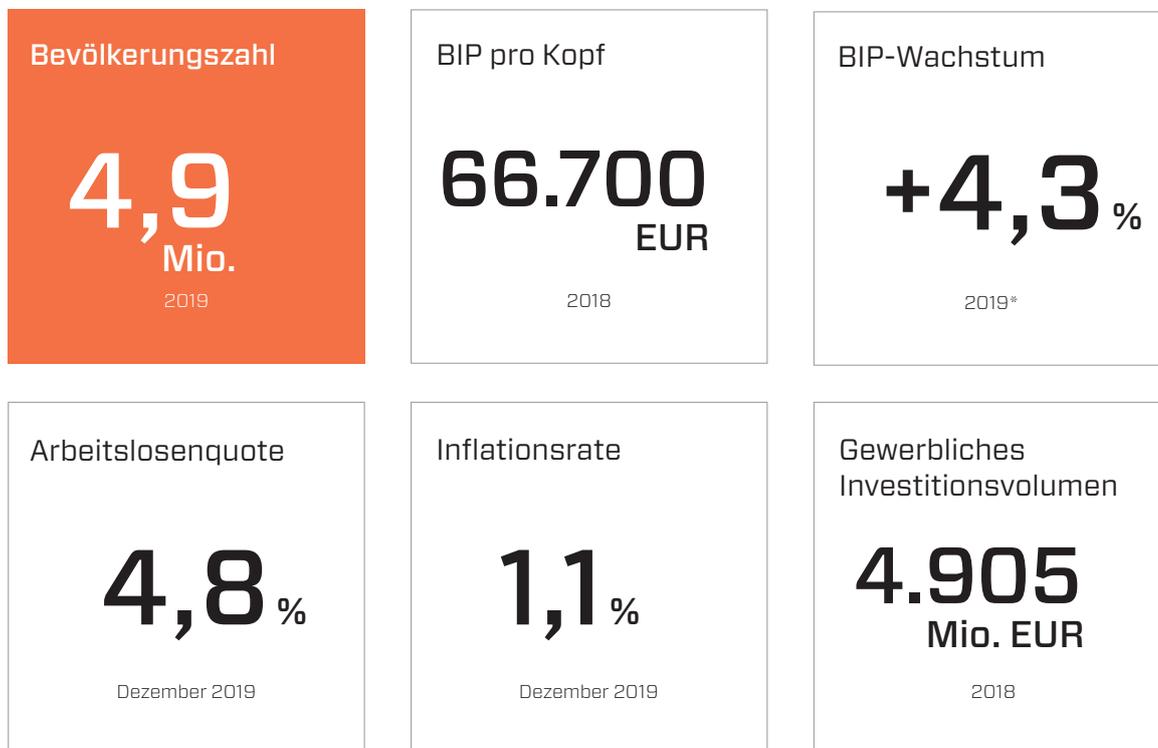
punkte liegen in den Bereichen Life Sciences, Informations- und Kommunikationstechnologien und der wachsenden Kreativwirtschaft. Barcelona hat 14 Wissenschafts- und Technologieparks, die mit renommierten Universitäten und medizinischen Einrichtungen verbunden sind. Durch die hohe Nachfrage nach neuen Flächen, den Mangel an verfügbaren Flächen und die überschaubare Pipeline an Neubauten erfährt der Vermietungsmarkt und damit die Spitzenmiete bemerkenswertes Wachstum.

Das Gebäude mit rund 7.500 qm ist komplett an die Generalitat de Catalunya, die politische Verwaltungsinstitution der Provinz Katalonien, vermietet und wird derzeit von der Staatsanwaltschaft belegt.



Irland





* Prognose des IMF vom Oktober 2019

Seit Ende des Jahres 2019 ist der LEADING CITIES INVEST nun auch erstmals in Irland präsent. Der Büro-Immobilienmarkt Dublins verzeichnete mit einer Vermietungsleistung von fast 310.000 qm Fläche sein bisher drittstärkstes Jahr. Maßgeblicher Treiber der hohen Nachfrage sind Unternehmen aus dem TMT-Sektor (Technologie, Medien und Telekom), die mehr als 53 % der vermieteten Flächen für sich verbuchten. Mit stabilen Spitzenmieten von knapp 700 EUR/qm p.a. wird auch für 2020 ein weiteres gesundes Jahr für den Büro-Immobilienmarkt erwartet. Die irische Wirtschaft ist zwischen 1997 und 2017 mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 188 % so stark gewachsen wie keine andere innerhalb der Europäischen Union.

Auch für die kommenden Jahre 2020 und 2021 wird ein jährliches BIP-Wachstum von über 3 % erwartet. Gemessen am BIP pro Kopf von zuletzt 66.700 EUR ist Irland nach Luxemburg die zweitstärkste Volkswirtschaft des Euroraums. Verantwortlich für diese starke Entwicklung sind vor allem vielfache ausländische Direktinvestitionen, insbesondere US-amerikanischer Firmen. Multinationale Unternehmen wie Pfizer, Google, Facebook oder Microsoft haben mittlerweile ihre europäischen Hauptsitze in Irland. Während die Arbeitslosenquote Irlands infolge der Finanzmarktkrise 2008 zunächst sehr stark anstieg und 2012 noch 15,5 % betrug, ist sie binnen weniger Jahre auf zuletzt 4,8 % gesunken.



Leading City
International
Dublin

Score Büro:
Gut

5,1

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Wythe Building, Dublin

Der LEADING CITIES INVEST erwarb das voll vermietete Wythe Building in der Cuffe Street und ist damit erstmals auch in der boomenden irischen Hauptstadt Dublin präsent.

Das Wythe Building liegt auf halber Strecke zwischen dem St. Stephen's Green Park und der Technischen Universität Dublin. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Rathaus/City Hall) beträgt nur rund einen Kilometer. Das Gebäude befindet sich in einem der wichtigsten und zugleich populärsten Viertel Dublins, das sich durch eine Vielzahl von Hotels, Pubs, Fitnessstudios, Parks und Konzertsälen in der direkten Umgebung auszeichnet. Die Einkaufsstraßen und Flaniermeilen Camden Street, Harcourt Street und Grafton Street sind zu Fuß zu erreichen.

Wythe Building – auf einen Blick

Lage:

Am Rande des CBD, auf halber Strecke zwischen dem St. Stephen's Green Park und der Technischen Universität Dublin; rund einen Kilometer entfernt vom Stadtzentrum

Verkehrsanbindung:

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die zentrale Verkehrsachse Dublins

Nutzung:

Büro

Mieter:

Young Advertising Limited, Priceline Booking (Ireland), Fidelis Insurance Ireland Designated Activity Company sowie Hitachi Vantara

Mietverträge:

Langfristige Mietverträge bis teilweise ins Jahr 2034

Fertigstellung (Refurbishment):

2019

Nachhaltigkeit:

Ein LEED-Gold-Zertifizierungsprozess läuft derzeit. Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage durchgeführt. Baulich erfolgte der Einbau von LED-Leuchten.

Das Wythe-Gebäude ist ein »Grade-A«-Bürogebäude mit fünf Obergeschossen und einem Flachdach. Es wurde im Mai 2019 fertiggestellt und verfügt über rund 1.600 qm Büroflächen im Erdgeschoss und in den fünf Obergeschossen. Das Gebäude wurde nach dem LEED-Gold-Standard erbaut. Die finale Zertifizierung wird bis Mitte 2020 erwartet.

Die Flächen sind an vier unterschiedliche Mieter mit dem für Dublin so typischen Profil vermietet. Hauptmieter ist mit 52 % Young Advertising Limited, eine Tochter der Havas Ireland Limited. Diese wurde 1983 gegründet und bietet eine breite Palette von Kommunikationsdiensten an wie z. B. digitale Werbung, Corporate Communication, Sport-Marketing, interaktive Multimedia-Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit und Innovationsberatung (Havas Blockchain). Weitere Mieter sind Priceline Booking (Ireland), eine 100-prozentige Tochter der Booking Holdings mit Hauptsitz in den USA in Connecticut, die Fidelis Insurance Ireland Designated Activity Company, die im Dezember 2017 als regulierter Versicherer gegründet wurde, um die Möglichkeiten des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) nach dem Brexit besser nutzen zu können, sowie Hitachi Vantara (Ireland) Limited, eine Tochter des weltweiten Anbieters für Datenspeichersysteme aus Kalifornien.



Deutschland

Bevölkerungszahl

83,0
Mio.

2019

BIP pro Kopf

40.300
EUR

2018

BIP-Wachstum

+0,5 %

2019*

* Prognose des IMF vom Oktober 2019

Sieben Standorte, die sogenannten »Big 7«, sind für die deutsche Immobilienwirtschaft von herausragender Bedeutung. Im Einzelnen sind das: Berlin, München, Frankfurt, Hamburg, Köln, Düsseldorf und Stuttgart. Dort ist die Situation derzeit von einer hohen Flächennachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot geprägt. Dementsprechend bewegen sich die Leerstandsdaten nach wirtschaftlicher Betrachtung auf dem Niveau der Vollvermietung. Insgesamt gesehen liegt die durchschnittliche Leerstandsrate über die sieben Standorte hinweg bei 3 %. Die Neubauproduktion nimmt zwar tendenziell zu, doch werden neu entstandene Flächen auch wieder schnell von den Märkten aufgenommen. Nach derzeitigen Erwartungen wird die Leerstandsrate 2020 nochmals leicht sinken. Erst in den Folgejahren dürfte die erhöhte Neubautätigkeit zu einer Entspannung führen. Wegen des begrenzten Flächenangebots steigen die Spitzenmieten bereits seit 2010. 2019 lag der Anstieg bei 5,4 %. 2020 wird ein Plus von 3,9 % für die Big 7 erwartet.

Mit dem Erwerb von Objekten in den Städten München und Frankfurt ist der LEADING CITIES INVEST weiterhin in zwei der bedeutendsten Büroimmobilienmärkten des Landes vertreten. Mit 7,8 und 7,4 von möglichen 9 Punkten werden München und Frankfurt im Rahmen des eigens entwickelten C-Score Modells 2019 als »hervorragende« respektive »sehr gute« Leading Cities International bewertet. Gleichzeitig belegt München damit unter allen Leading Cities International in Westeuropa Platz 1. Während

München nach Wien und Zürich international zu den Städten mit der höchsten Lebensqualität zählt und durch eine breit diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit einem gesunden Mix aus Großkonzernen, Mittelständlern und traditionellen Handwerksbetrieben gekennzeichnet ist, nimmt die Bankenstadt Frankfurt die Rolle eines wichtigen internationalen Finanzzentrums ein.

Gleichzeitig ist Frankfurt mit rund 65 Millionen Flugpassagieren im Jahr eine bedeutende Drehscheibe des Flugverkehrs und ein Knotenpunkt für Europa.

Gemessen am nominalen Bruttoinlandsprodukt ist Deutschland mit ca. 3,3 Billionen EUR die mit Abstand stärkste Volkswirtschaft der Europäischen Union. Weltweit belegt Deutschland nach den USA, China und Japan den vierten Platz. Der hohe Leistungsbilanzüberschuss und eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten in der Europäischen Union sind kennzeichnend für die Stärke der Wirtschaft.

Der mit Abstand bedeutendste Industriezweig Deutschlands ist die Automobilindustrie, gefolgt von Maschinenbau, Chemie- und Elektroindustrie. Insbesondere die qualitativ hochwertigen Premiumfahrzeuge der deutschen Hersteller sowie das Markenzeichen »made in Germany« im Allgemeinen genießen weltweit ein hohes Ansehen. Zu den Global Playern zählen an erster Stelle Volkswagen, Daimler, BMW, BASF und Siemens.





Leading City
International
München

Score Büro:
Hervorragend

7,8

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Kastenbauerstraße 2 – 6, München

Die Immobilie »Kastenbauerstraße 2–6« liegt sechs Kilometer östlich des Stadtzentrums im Stadtbezirk Bogenhausen und wurde im Dezember 2019 erworben.

Das großzügige Bürogebäude befindet sich in einem kleinen, bereits in den 1970er-Jahren entwickelten Gewerbegebiet, mit bester Anbindung an Autobahn und öffentlichen Personennahverkehr. Neben einfachen gewerblichen Nutzungen wie z. B. Logistikarealen oder kleineren Produktionsstandorten prägen klassische Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Hotels den Standort. Mit Realisierung der Bavaria Towers am rund 1,4 Kilometer westlich entfernten Vogelweideplatz hat der Bezirksteil Zamdorf in den letzten Jahren insgesamt an Bedeutung gewonnen.

Das Multi-Tenant-Objekt mit insgesamt 14 Mietern liegt unweit des Verlagshauses der Süddeutschen Zeitung in der Kastenbauerstraße im Stadtteil Bogenhausen-Zamdorf und verfügt über 22.400 Quadratmeter Nutzfläche.

Das Gebäude mit einer teilweise begrünter Flachdachkonstruktion wurde im Jahr 2017 modernisiert und in den vergangenen zwei Jahren weiter renoviert. Zu den Mietern zählen u. a. Instrument Systems, eine Tochter von Konica Minolta, und Verizon Deutschland. Der ursprünglich 1993 errichtete Bürokomplex mit einem Haupttrakt und sternförmig angeordneten Nebentrakten erstreckt sich über zwei bis fünf oberirdische Geschosse.

Die Immobilie ist die zweite Immobilie des LEADING CITIES INVEST mit einem Verkehrswert von über 50 Mio. EUR.



Kastenbauerstraße 2-6 – auf einen Blick

Lage:

Sechs Kilometer östlich des Stadtzentrums im Stadtbezirk Bogenhausen-Zamdorf unweit der Bavaria Towers

Verkehrsanbindung:

Beste Anbindung an Autobahn und ÖPNV

Nutzung:

Büro, Lager, Kantine, Wohnen und Stellplätze

Mieter:

Multi-Tenant, u. a. Instrument Systems Optische Messtechnik GmbH, Lokomotion GmbH, Verizon Deutschland GmbH

Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb 6,7 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

1993/2017

Nachhaltigkeit:

Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage durchgeführt. Ein Mieter hat daraufhin bereits seine Energieversorgung auf CO₂-Neutralität umgestellt. Baulich erfolgte die Einrichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze.





Leading City
International
Frankfurt

Score Büro:
Sehr gut

7,4

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Liebigstraße 6, Frankfurt am Main





Seit September 2019 befindet sich die Immobilie »Liebigstraße 6« im Portfolio des LEADING CITIES INVEST. Bei dem Objekt handelt es sich um eine Gründerzeitvilla aus dem Jahre 1900, die nach dem Zweiten Weltkrieg wieder aufgebaut und aufgestockt sowie in den 1980er-Jahren grundlegend umgebaut wurde. Das Gebäude steht auf einem 581 qm großen Grundstück und verfügt über fünf Obergeschosse inklusive Erd- und Dachgeschoss. Mieter der historischen Villa ist die Privatbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA mit ihrer Frankfurter Außenstelle, die im Kundenstamm vorwiegend vermögende Privatkunden betreut.

Das bekannte Bürogebiet Westend befindet sich in der Frankfurter Innenstadt und bietet eine entsprechend komfortable Infrastrukturanbindung. Innerhalb von fünf Gehminuten können die U-Bahn-Stationen Westend und Alte Oper erreicht werden, innerhalb von acht Gehminuten die S-Bahn-Station Taunusanlage. Zudem besticht das Frankfurter Westend auch als eine der nobelsten Wohngegenden der Stadt und vereint historische Gründerzeitgebäude mit modernen Projektentwicklungen inmitten der kontinentaleuropäischen Finanzhauptstadt Frankfurt mit rund 200 internationalen Finanzhäusern.

Liebigstraße 6 – auf einen Blick

Lage:

Zentrale Lage im Frankfurter Westend, einem bekannten Büro- und begehrten Nobel-Wohngebiet: Fußgängerzone in fünf Minuten zu Fuß erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Beste Anbindung an den ÖPNV und die Frankfurter Verkehrsachsen

Nutzung:

Büro

Mieter:

Privatbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Mietverträge:

Laufzeit bei Erwerb zwölf Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

1949/1950/1986

Nachhaltigkeit:

Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage durchgeführt.





Leading City
National
Dresden

G-Score
Einzelhandel:
Empfohlen

4,0

Einzelhandel-
Immobilienmarkt
Struktur Standort



Immobilienwerb vor dem Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr:

Kugelhaus, Dresden

Die in Dresden bekannte Immobilie »Kugelhaus« oder auch »Glaskugelhaus« steht am Wiener Platz, direkt gegenüber dem Hauptbahnhof und angrenzend an die Prager Straße. Diese gilt als bevorzugte Einkaufsmeile und ist die mit Abstand bestfrequentierte Lage im mitteldeutschen Vergleich. Hier werden nach Leipzig die höchsten Einzelhandelsmieten erzielt.

Durch die Lage beim Hauptbahnhof ist das Objekt sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen. Dem Individualverkehr steht u. a. die Parkgarage am Hauptbahnhof zur Verfügung. Diese bietet unterirdisch einen direkten Zugang zum Gebäude.

Architektonisch lehnt sich das Kugelhaus an ein historisches Vorgängergebäude an, das im Großen Garten im Stile der französischen Revolutionsarchitektur von Claude-Nicolas Ledoux errichtet und 1938 abgerissen wurde, nachdem es von den Nationalsozialisten als »undeutsch« und »entartet« angegriffen worden war. Das 2005 erbaute neue Gebäude verfügt über rund 5.000 qm Nutzfläche auf einem rund 2.200 qm großen Grundstück.

Ausschlaggebend für den Erwerb des Teileigentumsobjektes Kugelhaus war insbesondere der neue zugkräftige Hauptmieter DECATHLON mit einem Zehnjahresmietvertrag, für den das Gebäude im Jahr 2018 umfangreich umgebaut wurde. Das Kugelhaus wurde bereits 2018 erworben und wechselte im Dezember 2019 in den Bestand des LEADING CITIES INVEST.





Kugelhaus, Dresden – auf einen Blick

Lage:

Beste Lage im Stadtteil Seevorstadt, vis-à-vis zum Hauptbahnhof und angrenzend zur Prager Straße, eine der besten Einkaufslagen Dresdens

Verkehrsanbindung:

Direkte Lage am Hauptbahnhof, optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr; öffentliche Parkgarage am Hauptbahnhof hat unterirdisch einen direkten Zugang zum Gebäude

Nutzung:

Einzelhandel

Mieter:

Multi-Tenant-Gebäude mit 6 Mietern; Hauptmieter DECATHLON, ein französischer Sportartikelhersteller und Händler mit mehr als 1.000 Filialen weltweit; Rollercoaster Restaurant Service GmbH, Erlebnisrestaurant

Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 7,2 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

2015/2018

Nachhaltigkeit:

Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage durchgeführt; weiterhin wurden LED-Leuchten sowie neue energiesparende Fahrtreppen eingebaut.

Immobilienwerb vor dem Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr:

Logistik-Portfolio, Deutschland



Investment-Highlights Logistik-Portfolio

Portfolio aus sechs im Wesentlichen neu errichteten Gebäuden

Mieter mit ausgezeichneter Bonität

Lange gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit von über 15 Jahren

Standorte mit nachhaltiger und strategischer Relevanz für den Mieter

Gute Infrastruktur an den jeweiligen Standorten

Attraktives Rendite-Risiko-Profil



Als Beimischung zu seinem europaweiten Immobilienportfolio hat der LEADING CITIES INVEST im zweiten Halbjahr des vorangegangenen Geschäftsjahres sechs Logistikimmobilien in Deutschland erworben. Davon konnten bis zum 31. Dezember 2018 fünf in das Immobilienportfolio integriert werden (Buchholz, Chemnitz, Erfurt, Kiel und Lübeck). Beim sechsten Objekt in Bochum erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten zu Beginn des abgeschlossenen Geschäftsjahres im Januar 2019.

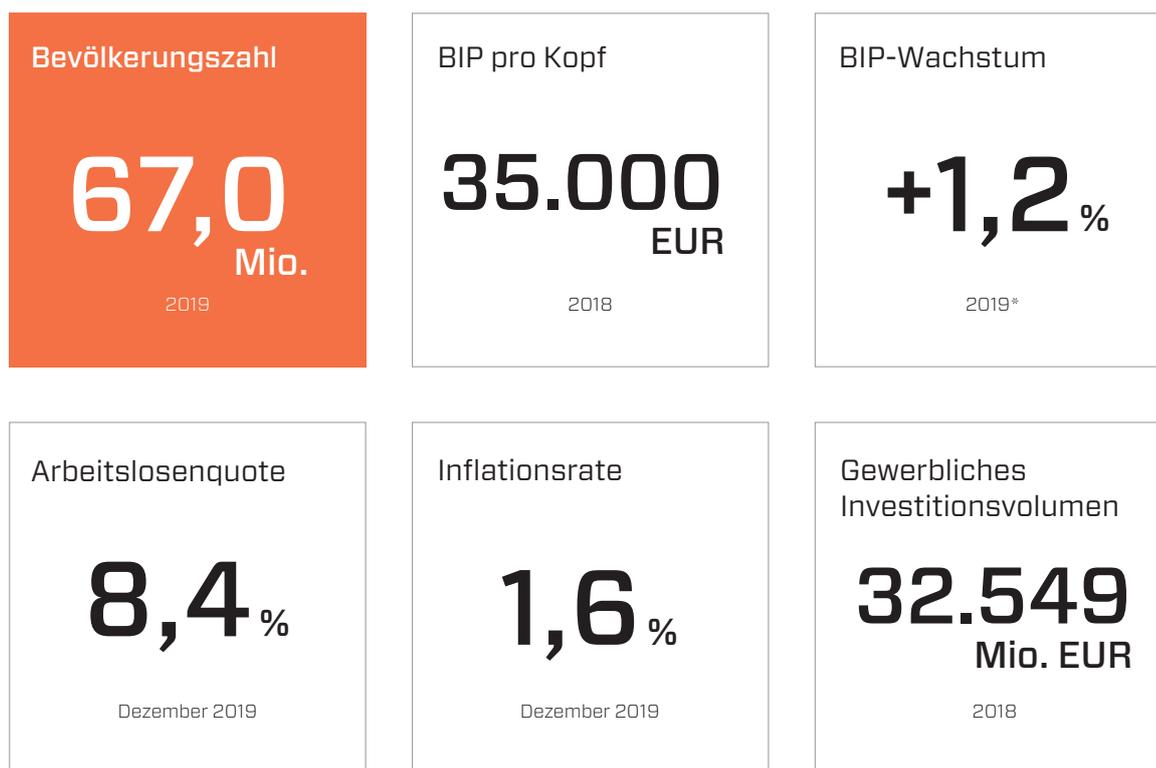
Die Immobilien sind vollständig an WM SE, den europäischen Marktführer im B2B-Handel mit Fahrzeugteilen, vermietet. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit bei Erwerb betrug über alle Objekte hinweg 15,8 Jahre.

Die Immobilien verteilen sich auf zentrumsnahe Standorte im mittel- und norddeutschen Raum. Damit folgen sie dem vom Onlinehandel vorgezeichneten Allokations-Trend im Dienste einer schnellen Nachfragebefriedigung für umgebende Städte und Metropolen.

Unter dem Oberbegriff »Logistik« zählen die Objekte zur Nutzungsart »Light Industrial«. Per Definition dienen sie nicht nur der Distribution und Lagerung von Gütern, sondern auch deren Produktion und der Verwaltung. Ihre Ausstattung ist technisch komplexer und anspruchsvoller als die einer reinen Logistikimmobilie. Zur Betriebsoptimierung erfolgt die Nutzung von erneuerbaren Energien für Mietflächen. Zudem wurde dem Mieter die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen. Auch hier wurden eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Baulich erfolgte in allen sechs Immobilien der Einbau von LED-Leuchten. Der Erwerb des Portfolios fällt in eine Zeit stark steigender Nachfrage nach Objekten dieser Art. Das Transaktionsvolumen für Logistik- und Industrieimmobilien erreichte 2019 deutschlandweit mit 6,9 Mrd. EUR das zweitbeste Jahresergebnis nach 2017.

Frankreich





* Prognose des IMF vom Oktober 2019

Der Büroimmobilienmarkt Frankreichs wird maßgeblich von der Region Île-de-France geprägt, die mit einem Büroflächenbestand von knapp 58 Mio. qm der größte Büroimmobilienmarkt in Europa ist. Aufgrund des knappen Angebots und der hohen Nachfrage in Frankreichs Hauptstadt entscheiden sich immer mehr Investoren für die großen regionalen Büromärkte als interessante Alternativen.

Zu den bedeutenden regionalen Märkten zählen u. a. Lyon (ca. 7 Mio. qm Bürofläche), Lille (ca. 5 Mio. qm), Toulouse (ca. 4,5 Mio. qm) und Marseille (ca. 3 Mio. qm). Von dieser Entwicklung profitierten die Standorte der im Berichtszeitraum erworbenen Objekte in Frankreich. Bei einem Immobilienbestand mit etwa 390.000 qm Bürofläche verzeichnete Nizza in den letzten beiden Halbjahren eine weitgehend stabile Nachfrage. Die Leerstandsquote liegt bei 9,9 %. Auch der Büroimmobilienmarkt Marseille erholte sich nach einem verhaltenen Jahr 2016 anhaltend und deutlich. Vor allem die Innenstadt stand dabei im Fokus. Die Büroflächen-Nachfrage in Toulouse war in den Jahren 2015 bis 2018 sehr stark. Die Leerstandsrate liegt aktuell auf einem niedrigen Niveau von 4,3 %.

Das Interesse der Immobilien-Investoren an Frankreich ist gut begründet. Frankreich ist flächenmäßig das größte, nach Einwohnern das zweitgrößte Land der Europäischen Union laut Eurostat. Als Gründungsmitglied der NATO, der Europäischen Union und der Vereinten Nationen sowie als ständiges Mitglied des UN-Sicherheitsrats besitzt das Land hohes politisches Gewicht.

Frankreich gilt in Europa als das wichtigste Industrieland neben Deutschland. Die Wirtschaft ist breit aufgestellt. Zu den stärksten Bereichen der französischen Industrie zählen Telekommunikation, Luftfahrt, Rüstungsgüter, Automobilbau, Pharmazie und Nahrungsmittel. Bekannte und große Unternehmen sind z. B. Orange, EADS, PSA Peugeot Citroën, Renault, Michelin, Alstom, Sanofi-Aventis, L'Oréal und Danone. Bei Luxusgütern, insbesondere Bekleidung, Accessoires und Kosmetik, genießt Frankreich einen exzellenten Ruf.

Gemessen am nominalen Bruttoinlandsprodukt ist Frankreich die sechstgrößte Volkswirtschaft der Welt. Als meistbesuchtes Land empfängt es rund 87 Millionen ausländische Touristen pro Jahr (Stand 2017).



Leading City
National
Marseille

Score Büro:
Sehr gut

6,3

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

300 Prado, Marseille

Im Mai 2019 fügte der LEADING CITIES INVEST seinem Frankreich-Portfolio die Immobilie 300 Prado in Marseille hinzu.

Marseille ist laut Eurostat die zweitgrößte Metropolregion Frankreichs und Hauptstadt der Region Provence-Alpes-Côte d'Azur mit Sitz zahlreicher Behörden, Verbände und Körperschaften. Für die Wirtschaft der Stadt spielt der Seehafen Marseille Europort eine wichtige Rolle. Ansonsten wird Marseille vom produzierenden Gewerbe und dem Dienstleistungssektor geprägt.

Das Gebäude 300 Prado steht im historischen Geschäftsviertel, dem 8. Arrondissement, direkt am Rond Point du Prado. Dieser bildet den Mittelpunkt des bekannten Boulevards. Dort sind vorzugsweise traditionelle Unternehmen wie Anwälte, Wirtschaftsprüfer, Ärzte und andere freie Berufe angesiedelt. Der Bezirk gilt als das beliebteste und teuerste Wohnviertel der Stadt.



300 Prado, Marseille – auf einen Blick

Lage:

Eckgebäude unmittelbar im historischen Geschäftsviertel am »Rond Point du Prado« gelegen, dem Mittelpunkt des bekannten Boulevards

Verkehrsanbindung:

Hervorragend erreichbar mit ÖPNV und Pkw

Nutzung:

Büro

Mieter:

Derzeit drei Mieter, Hauptmieter ist der französische Energieversorger EDF

Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 5,5 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

1974/2003/2014

Nachhaltigkeit:

BREEAM-In-Use-Rezertifizierungsprozess läuft. Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.



300 Prado verfügt über neun Obergeschosse, wobei die beiden obersten Etagen durch eine große Terrasse mit prächtigem Blick auf die Mittelmeermetropole beeindrucken. Zudem stehen 70 Tiefgaragenplätze zur Verfügung.



Die Nutzfläche des Gebäudes beträgt rund 4.800 qm. Größter Mieter ist der französische Energieversorger EDF. Die börsennotierte, staatlich dominierte Elektrizitätsgesellschaft ist der zweitgrößte Stromerzeuger weltweit. 2017 lag der Unternehmensumsatz bei 69,6 Mrd. Euro. Die beiden anderen Hauptmieter sind das weltweit tätige Prüfungs- und Beratungsunternehmen MAZARS sowie das Dachunternehmen verschiedener Versicherungsgesellschaften, APRIA. Das Gebäude ist vollvermietet.





Leading City
National
Toulouse

C-Score Büro:
Gut

5,1

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten einer im vorangegangenen Geschäftsjahr erworbenen Immobilie:

Le Galilée, Toulouse

Der LEADING CITIES INVEST hat sein Portfolio in Frankreich erweitert und in Toulouse die Büroimmobilie »Le Galilée« gekauft. Toulouse ist die viertgrößte Stadt Frankreichs und wird nach dem C-Score Modell der KanAm Grund als Zentrum von nationaler Bedeutung eingestuft. Im Ballungsraum leben 1,3 Millionen Menschen. Das Bevölkerungswachstum über die nächsten zehn Jahre wird auf 11 % geschätzt. Toulouse ist eines der bedeutendsten Luftfahrtzentren der Welt. Etwa 34.000 Beschäftigte arbeiten in diesem Industriezweig. Bekannte Unternehmen sind: Airbus, ATR und EADS.

Das markante Gebäude steht nahe dem Autobahnring um die Stadt und den Flughafen. Der dortige Immobilienmarkt expandiert kontinuierlich. Insbesondere das Gebiet um das neue Areal Andromède, das an das Airbus-Gelände grenzt, steht bei Investoren hoch im Kurs. Bei dem 2010 errichteten Objekt »Le Galilée« handelt es sich um zwei Bürogebäude, die jeweils über ein Erdgeschoss, fünf Obergeschosse und ein Untergeschoss verfügen. Die Verbindung erfolgt über das Untergeschoss und einen gemeinsamen Erschließungskern. Neben einer Tiefgarage mit 249 Stellplätzen sind noch 125 Parkmöglichkeiten im Außenbereich vorhanden. Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt 10.500 qm. Das Gebäude ist voll vermietet.

Die beiden Hauptmieter sind SCI Andromede Valley (AKKA Technologies) und Sogeti. AKKA Technologies ist eine französische Unternehmensgruppe mit weltweiten Standorten. Sie ist tätig auf dem Gebiet der Ingenieurberatung und F&E-Dienstleistungen für die Mobilitätsindustrie. Sogeti ist ein IT-Unternehmen mit Schwerpunkt auf Software-Tests und Qualitätsmanagement-Dienstleistungen.



Le Galilée – auf einen Blick

Lage:

Zwölf Kilometer südlich der Innenstadt von Toulouse im Vorort Blagnac, in dem u. a. EADS und Airbus angesiedelt sind

Verkehrsanbindung:

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV, das Autobahnnetz und den Flughafen

Nutzung:

Büro

Mieter:

Sogeti France SAS (IT-Unternehmen) und Andromede Valley Sci (europäisches Ingenieurs- und Technologieberatungsunternehmen)

Mietverträge:

Durchschnittliche Restlaufzeit 4,4 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

2010

Nachhaltigkeit:

Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage durchgeführt. Baulich erfolgte die Einrichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze.





Leading City
National
Nizza

C-Score Büro:
Sehr gut

5,9

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Notre Dame, Nizza

Im April 2019 erweiterte der LEADING CITIES INVEST sein Portfolio um eine Immobilie in Nizza. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Büro- und Geschäftshaus an der Avenue Notre Dame in zentraler Lage.

Nizza ist mit rund 340.000 Einwohnern nach Marseille die zweitgrößte Stadt der Region Provence-Alpes-Côte d'Azur an der Mittelmeerküste Frankreichs. Die Wirtschaft der fünftgrößten Stadt Frankreichs ist von Tourismus sowie Technologie- und Forschungsgewerbe geprägt. Rund 20 Kilometer westlich von Nizza liegt der Technologiepark »Sophia Antipolis«. In unserem C-Score Modell wird Nizza als »Leading City National« mit »sehr gut« bewertet.

Das Büro- und Geschäftshaus an der Avenue Notre Dame 22/26 mit dazugehörigen Außenstellplätzen verfügt über fünf Geschosse und liegt nur 300 Meter vom TGV-Bahnhof Nice-Ville entfernt im Viertel Jean Médecin. Dies ist ein Mischgebiet aus Bürogebäuden





und Wohngebäuden, in dem die größten nationalen und internationalen Handelsmarken angesiedelt sind. Direkt an das Gebäude angrenzend verläuft die Haupteinkaufsstraße.

Die Nutzfläche des Trophy-Gebäudes beträgt rund 7.000 qm und ist zum Stichtag 31. Dezember 2019 auf zehn Mieter verteilt. Aufgrund der Anzahl der Mieter und der vertretenen Branchen

und Nutzungsarten bietet das Gebäude in sich bereits eine breite Diversifizierung und damit Risikostreuung. Zu den Mietern zählen u. a. ein Fitnessstudio, ein Geschäft mit Sportartikeln, medizinische Dienstleister, ein Notariat und die öffentliche Verwaltung der Region Süd.

Das »Corner-Flagship-Gebäude« verfügt über ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Zwischengeschoss und vier Obergeschosse. Hinzu kommen 25 Außenstellplätze. Das Gebäude wurde in den Jahren 2017 und 2018 vollständig renoviert.

Notre Dame, Nizza – auf einen Blick

Lage:

Eckgebäude unmittelbar an der Haupteinkaufsstraße gelegen

Verkehrsanbindung:

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, TGV-Bahnhof Nice-Ville in nur 300 Meter Entfernung

Nutzung:

Büro, Einzelhandel

Mieter:

Multi-Tenant, u. a. ein Notariat, die öffentliche Verwaltung der Region Süd, medizinische Dienstleister, ein Geschäft mit Sportartikeln und ein Fitnessstudio

Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund fünf Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

1905/2017/2018

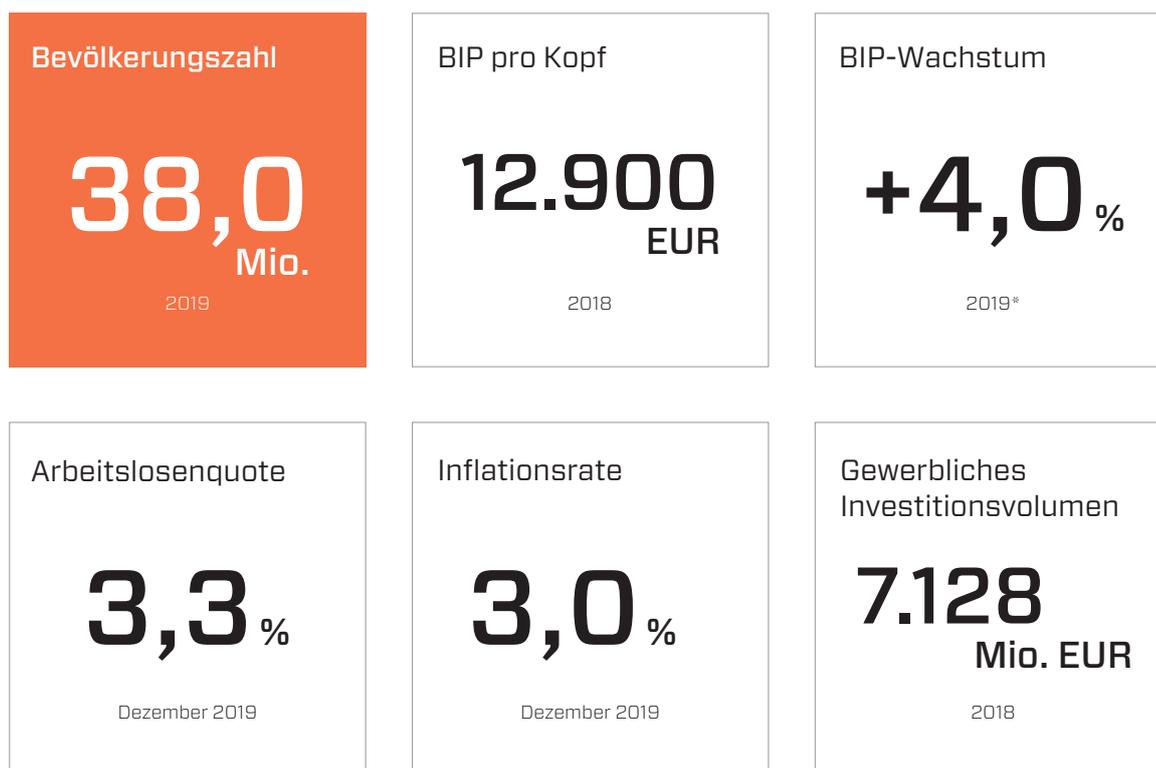
Nachhaltigkeit:

BREEAM-In-Use-Rezertifizierungsprozess läuft. Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.



Polen





* Prognose des IMF vom Oktober 2019

Polens Wirtschaft gilt als führend in Mittel- und Osteuropa mit 40 % der 500 umsatzstärksten börsennotierten Unternehmen der Region. Seit 1990 hat Polens Wirtschaft eine eindrucksvolle Entwicklung durchlaufen. Durch den EU-Beitritt im Jahr 2004 wurde dieser Trend verstärkt. Der bedeutendste Wirtschaftssektor Polens ist mittlerweile der Dienstleistungssektor mit einem Anteil von über 55 % am Brutto-Inlandsprodukt (BIP). Die Industrie sowie das Handwerk und Gewerbe kommen auf jeweils 24 % bzw. 19 % des BIP. Die Landwirtschaft kommt auf lediglich 2 % des BIP. Traditionell wichtige Wirtschaftszweige sind neben der Lebensmittelindustrie sowie dem Energiesektor u. a. die Elektrotechnik, der Maschinenbau, der Bergbau sowie die Textilindustrie. Innerhalb Europas hat sich Polen zunehmend als ein führender Standort für den Aufbau von elektronischen Haushaltsgeräten etabliert.

Gemessen an der Zahl der Einwohner ist Polen das sechstgrößte Land der Europäischen Union. Seit mehreren Jahren ist ein anhaltend positives Wirtschaftswachstum zu verzeichnen. Polen war das einzige europäische Land, das trotz der globalen Krise nach 2008 keine Rezession erfahren musste. Seit 2013 hat sich die Wirtschaft weiter erholt. 2018 wuchs das Bruttoinlandsprodukt um gut 5 % und lag bei knapp 500 Mrd. Euro. Auch für 2019 wird ein Wachstum von ca. 4 % prognostiziert. Das Wachs-

tum wird gefördert durch eine wirtschaftsfreundliche Politik, fiskalpolitische Stabilität, ein flexibles Arbeitsrecht, durch die konsequente Nutzung von EU-Fördermitteln für den Ausbau der Infrastruktur und nicht zuletzt durch umfangreiche ausländische Direktinvestitionen. Bei deutschen Unternehmen gilt Polen als einer der attraktivsten Standorte Mittel- und Osteuropas. Die Arbeitslosenquote lag Ende 2019 bei 3,3 %. Damit herrscht in Polen faktisch Vollbeschäftigung.

Warschau zählt mit 1,7 Millionen Einwohnern zu den 20 größten Städten der Europäischen Union und zu den wichtigsten Wirtschaftszentren in Mittel- und Osteuropa. Die Metropolregion erwirtschaftet laut Eurostat allein rund 17 % des gesamten polnischen Bruttoinlandsproduktes, das seit Jahren um jährlich 4 % steigt. Warschau besitzt eine große Wirtschaftsdynamik. Der Büromarkt wuchs in den vergangenen Jahren stark und bietet heute rund 5,5 Millionen qm Fläche.

Seit einigen Jahren entwickelt sich Polens Hauptstadt immer mehr zum bevorzugten Standort weltweit agierender Tech-Unternehmen wie Facebook, Google und Samsung. Hinzu kommen renommierte Beratungsunternehmen und viele andere internationale Großunternehmen.



Leading City
International
Warschau

CScore Büro:
Sehr gut

6,8

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Renaissance, Warschau

Im Mai 2019 investierte der LEADING CITIES INVEST zum ersten Mal in Polen. In Warschau erwarb er ein ursprünglich im Jahr 1902 erbautes, repräsentatives Anwesen, das mit großem Aufwand und unter Beibehaltung der historischen Fassade vollständig modernisiert und zu einem Grade-A-Bürogebäude ausgebaut wurde. Das Objekt wird nach heutigem Kenntnisstand zudem mit dem Umweltzertifikat BREEAM-In-Use ausgezeichnet. Bekannt ist die Immobilie unter ihrem Namen »Renaissance«.

Das Büroobjekt steht an der Hauptstraße Mokotowska in dem dicht bebauten Stadtbezirk Śródmieście im Süden der polnischen Hauptstadt. Das Viertel ist Sitz zahlreicher internationaler Unternehmen. Auch wichtige Teile der Verwaltung, Ministerien, Botschaften und ein Theater sind dort angesiedelt. Die hohen, reich verzierten Gebäude entlang der Mokotowska

Renaissance, Warschau – auf einen Blick

Lage:

Grade-A-Bürogebäude südlich der Warschauer Innenstadt, an der Kreuzung der wichtigsten Hauptstraßen am Plac Zbawiciela; Botschaftsviertel und exklusive Wohnstraßen in unmittelbarer Nähe

Verkehrsanbindung:

Sehr gute Anbindung sowohl beim Individualverkehr als auch beim öffentlichen Personennahverkehr

Nutzung:

Büro, Einzelhandel

Mieter:

Multi-Tenant, u.a. Viacom Media Networks und Bank BGZ BNP Paribas S.A.

Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 5,8 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

1902/2017

Nachhaltigkeit:

Im Zertifizierungsprozess zu BREEAM-In-Use. Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung, Mietern wurde die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Einbau von LED-Leuchten und Modernisierung/Verschönerung der Eingangshalle zur Steigerung des Wohlfühlfaktors.



bilden mit ihren noblen Boutiquen und Restaurants das hochwertige urbane Umfeld der neuen Fondsimmoblie.



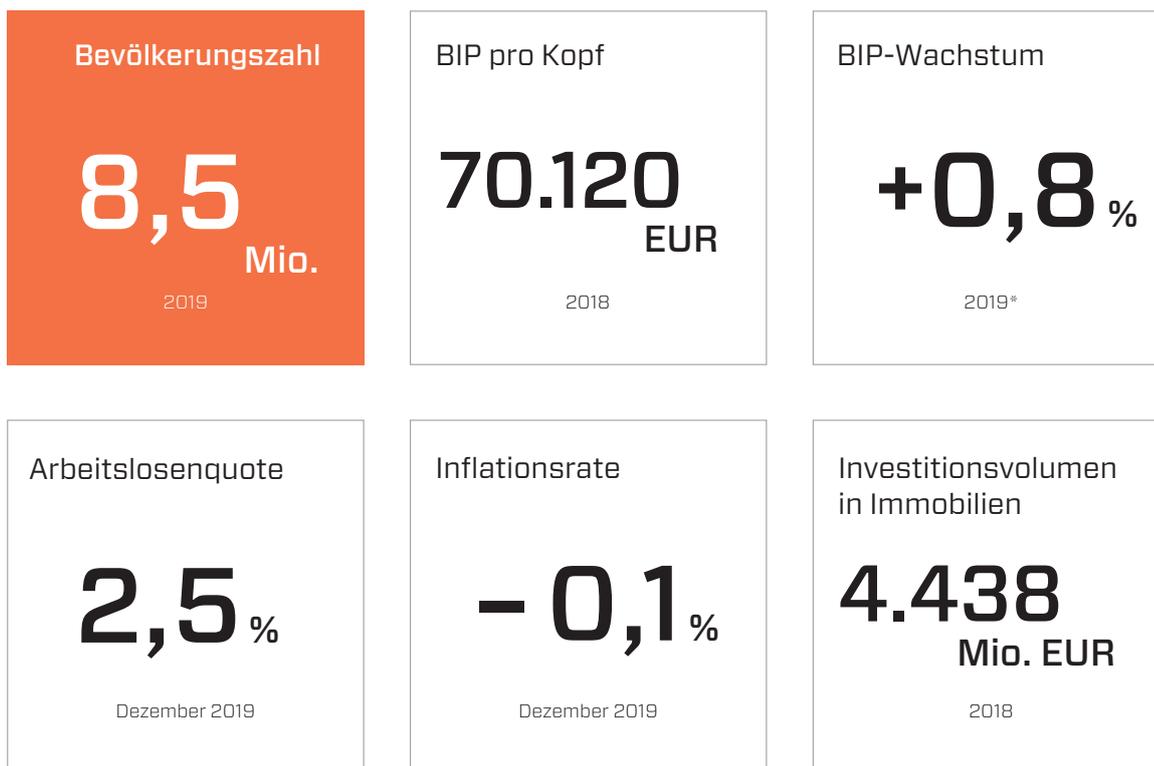
Hauptmieter im »Renaissance« ist das Medienunternehmen Viacom Media Networks. Dieses Unternehmen ist ein in den USA und Europa agierendes Fernsehnetzwerk und Medienunternehmen und u. a. durch Marken wie MTV, Nickelodeon und Comedy Central bekannt geworden. Weitere Flächen des Gebäudes sind an eine Bank, einen Frisör, einen Feinkost- und einen Bioladen vermietet.

Das Gebäude verfügt über rund 5.300 qm »Grade-A«-Büro- und -Einzelhandelsmietflächen, davon 4.600 qm Büroflächen. Diese verteilen sich auf fünf Obergeschosse und den Mezzanin-Eingangsbereich. Die Büroflächen wurden erst 2017 umfassend renoviert. Das Gebäudemangementsystem wurde in den Jahren 2015 bis 2018 erneuert. In den drei Untergeschossen befinden sich 64 Tiefgaragenstellplätze und Lagerflächen.



Schweiz





* Prognose des IMF vom Oktober 2019

Der neue Immobilienstandort Lausanne im LEADING CITIES INVEST ist Teil der Metropolregion Lausanne am Genfer See mit 793.000 Einwohnern und ein bedeutendes Wirtschaftszentrum sowie ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in der Westschweiz.

In der Stadt befindet sich der Hauptsitz des Internationalen Olympischen Komitees. Seit 1994 trägt Lausanne den offiziellen Titel »Olympische Hauptstadt«.

Im internationalen Vergleich ist die Schweiz eher ein kleines Land. Sie belegt Platz 136 nach Ländergröße. Und dennoch ist die Alpenrepublik in vielerlei Hinsicht Spitze. Sie belegt den zweiten Platz im Index der menschlichen Entwicklung. Mit einem Pro-Kopf-Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 80.990 CHF (ca. 70.120 EUR) zählt die Schweiz zu den wohlhabendsten Ländern der Welt. 2018 erreichte das BIP insgesamt 690 Mrd. CHF (597 Mrd. EUR). Das entspricht einem Wachstum von 2,5 %.

Die Schuldenquote aller öffentlichen Haushalte sinkt kontinuierlich und lag 2017 bei ca. 30 %. Die Defizitquote der öffentlichen Haushalte liegt nahe null. Die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 pendelte sich ein bei 2,5 %. Im Global Competitiveness Report 2018 des Weltwirtschaftsforums, das die Wettbewerbsfähigkeit von Ländern misst, rangiert die Schweiz auf dem vierten Platz nach den Vereinigten

Staaten, Singapur und Deutschland. Die Wirtschaft der Schweiz gilt gemäß dem Global Competitiveness Index als eine der stabilsten der Welt. Dafür gehören die Lebenshaltungskosten zu den höchsten in ganz Europa und lagen 2018 um 51,9 % über dem EU-Durchschnitt. Zürich und Genf rangieren unter den teuersten Städten der Welt. Beim Global Innovation Index, der die Innovationsfähigkeit einzelner Länder darstellt, nimmt die Schweiz den ersten Platz ein.

Laut einer Studie der Bank Credit Suisse haben die Einwohner der Schweiz mit 530.240 US-Dollar das höchste Pro-Kopf-Vermögen weltweit (Stand: 2018), und jeder zehnte Erwachsene besitzt ein Vermögen von mehr als einer Million US-Dollar.

Bis Dezember 2019 stiegen die Devisenreserven der Eidgenossen auf 856 Milliarden US-Dollar (827 Mrd. Schweizer Franken). Damit besitzt das Land die dritthöchsten Währungsreserven hinter der Volksrepublik China und Japan. Die Schweizer Industrie produziert sehr hochwertige Güter, so z. B. Medizintechnikprodukte, Pharmazeutika, Präzisionsinstrumente und Luxusuhren. Die größten Unternehmen des Landes rangieren unter den wertvollsten Marken weltweit: Nestlé, Credit Suisse, Zurich Insurance Group, ABB, Novartis, Roche, Lindt Sprüngli, Swatch Group und Richemont.



Leading City
National
Lausanne

Score Büro:
Sehr gut

5,8

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Chiquita-Headquarter, Etoy/Lausanne, Schweiz

Kurz nach Beginn des Geschäftsjahres hat der LEADING CITIES INVEST im Februar 2019 erstmals in der Schweiz investiert. Das Gebäude mit rund 2.800 qm Nutzfläche ist für zehn Jahre (seit Einzug 2017) an Chiquita Brands International Sàrl vermietet. Chiquita ist einer der größten Bananenexporteure der Welt.

Das Nordufer des Genfer Sees mit dem Wirtschaftszentrum Lausanne ist bekannt als beliebter Standort gerade auch führender internationaler Unternehmen wie des Hardware-Herstellers Logitech, des Zigarettenkonzerns Philip Morris International, des Schuhherstellers Bata oder des weltweit größten Nahrungsmittelkonzerns Nestlé. Die wirtschaftliche Entwicklung des französischsprachigen Kantons Waadt, der bereits für führende Industrien in den Bereichen Mikromechanik, Elektronik, Uhren- und Medizintechnik sowie Informations- und Biotechnik bekannt ist, wird von den Behörden aktiv unterstützt.

Das Headquarter-Gebäude selbst liegt gut sichtbar in der Ortschaft Etoy, die bestens öffentlich und über die Autobahn an Lausanne und Genf mit dem nächsten Flughafen angebunden ist. Neben den vier Stockwerken Büroflächen und dem zentralen Empfang im Erdgeschoss befinden sich die Lager-, Archiv- und Technikflächen im Untergeschoss. Durch den Mieter erfolgte ein außergewöhnlicher Ausbau in eigenem Corporate Design. Zu dem Objekt gehören zudem 73 Außenstellplätze. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.



Chiquita-Headquarter – auf einen Blick

Lage:

Beste Lage am Nordufer des Genfer Sees in der Ortschaft Etoy/Lausanne

Verkehrsanbindung:

Beste Anbindung an Lausanne, Genf und den nächsten Flughafen mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie über die Autobahn

Nutzung:

Büro

Mieter:

Chiquita Brands International Sàrl; Chiquita ist eine Fruchthandelsgesellschaft und einer der größten Bananenexporteure der Welt.

Mietverträge:

Laufzeit bei Einzug 2017 zehn Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

2017

Besonderheiten:

Zur Betriebsoptimierung wurden Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Baulich erfolgte der Einbau von LED-Leuchten. Elektrostellplätze sind vorhanden.



Immobilienverkäufe während des Berichtszeitraumes

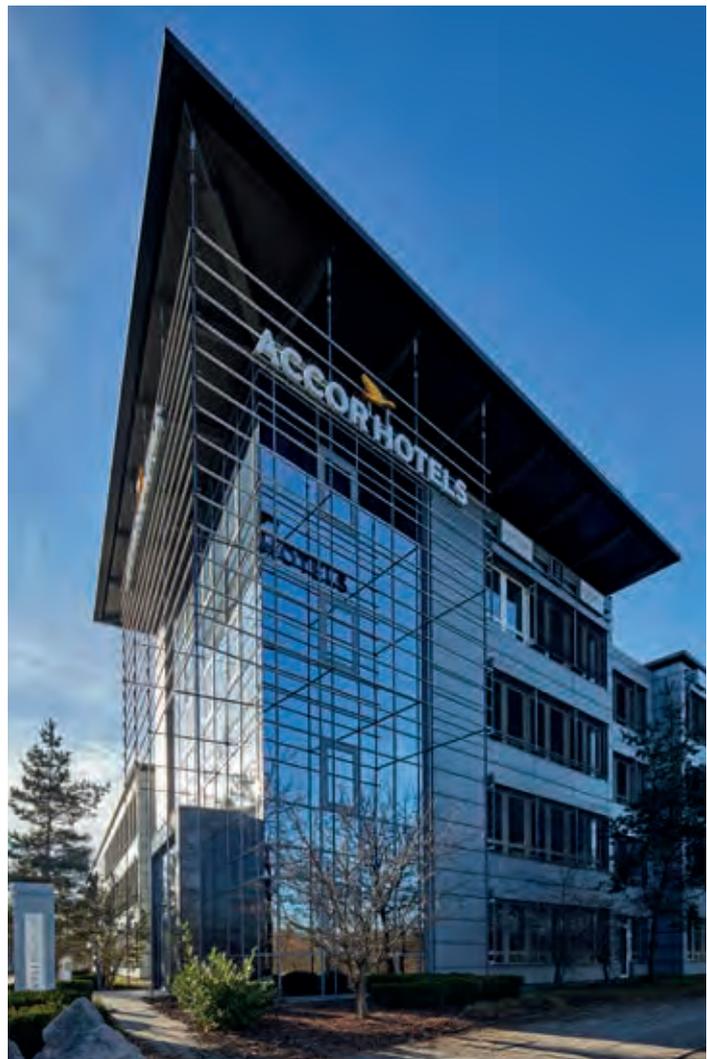
Accor HQ, München-Riem

Zum zweiten Mal seit seiner Auflegung hat der LEADING CITIES INVEST eine Immobilie des Fondsportfolios verkauft – auch diesmal wieder mit Gewinn für die Anleger. Im Mai 2019 trennte sich der Fonds von dem Gebäude ACCOR HQ in München-Riem. Der Anteilpreis stieg um rund einen Euro; die Performance legte auf rund 4 % zu.

Im November 2016 hatte der LEADING CITIES INVEST die Verwaltungszentrale der Accor Hotellerie GmbH in München erworben. Die französische Hotelunternehmensgruppe betreibt in Deutschland mehr als 330 Hotels verschiedener Marken. Mit einem Umsatz von rund 5,5 Mrd. EUR jährlich und rund 180.000 Mitarbeitern in fast 100 Ländern zählt Accor zu den größten Hotelbetreibern weltweit.

Das Gebäudeensemble im Stadtteil Riem verfügt über rund 7.600 qm Nutzfläche und eine markante Gebäudestruktur. Es steht gleich neben der Einfahrt zur Messestadt Riem. Die Anbindung des Individualverkehrs und des öffentlichen Nahverkehrs über U- und S-Bahn ist sehr gut. Das Gebäudeensemble wurde 2001 erbaut.

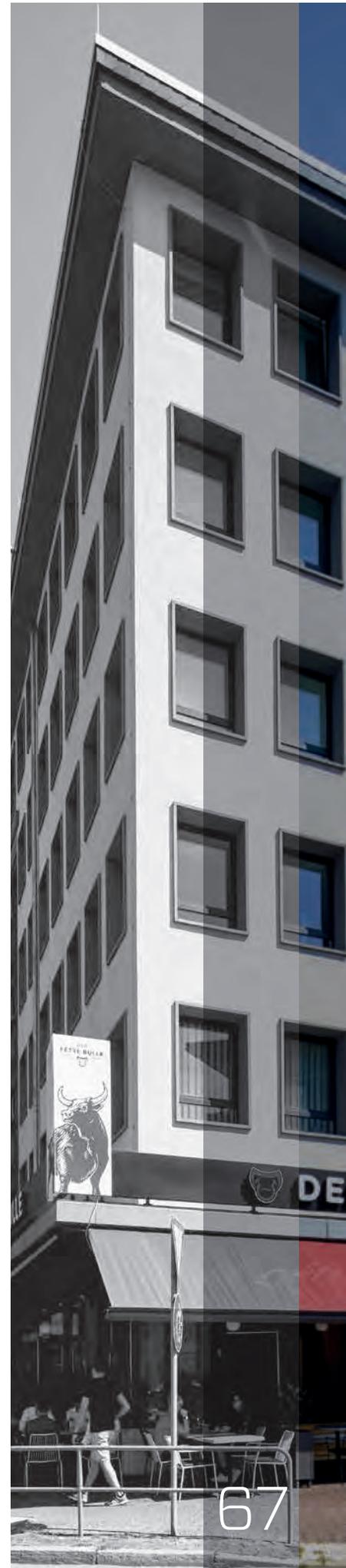
Im gewinnbringenden Verkauf nach nur drei Jahren bestätigt sich die Kompetenz der KanAm Grund Group bei der Identifizierung aussichtsreicher Objekte mit Wertsteigerungspotenzial. München-Riem hat sich innerhalb weniger Jahre zu einem bedeutenden Messezentrum Europas entwickelt. Angelegt auf dem Gelände des 1992 stillgelegten Flughafens München-Riem, wurde Münchens zweitjüngster Stadtteil zu einem der größten und wichtigsten Stadtentwicklungsgebiete Deutschlands.





Oeder Weg, Frankfurt am Main

Mit dem Ärztehaus »Oeder Weg 2-4« in Frankfurt am Main trennte sich der LEADING CITIES INVEST von der zweiten Immobilie während des Berichtszeitraumes. Der Verkauf war erfolgreich, hatte jedoch keine Auswirkung auf den Anteilpreis. Das eher kleine Objekt war das einzige mit der Nutzungsart Arztpraxen/medizinische Dienstleistungen im Portfolio des LEADING CITIES INVEST. Durch aktives Asset Management konnten in den letzten Jahren der Mietermix optimiert und mehrere Mietverträge verlängert werden. Aufgrund dieser deutlich verbesserten Vermietungssituation wurden die Voraussetzungen für das positive Verkaufsergebnis geschaffen. Bei den Verkaufsverhandlungen überzeugte die Immobilie mit ihrer sehr guten Lage im Stadtteil Nordend und der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Das funktionale Gebäude mit einer Nutzfläche von rund 2.800 qm ist als sogenanntes Multi-Tenant-Objekt auf eine kleinteilige Nutzung ausgelegt und vollständig vermietet. Es befand sich seit Januar 2016 im Portfolio des Fonds.



Immobilienverkauf nach Abschluss des Berichtszeitraumes

ADAGIO ACCES, Brüssel

Der LEADING CITIES INVEST hat zu Anfang des Jahres 2020 einen weiteren Immobilienverkauf erfolgreich abschließen können. Aus diesem Grund stieg der Anteilpreis um 0,49 EUR auf 106,94 EUR, gültig zum 16. Januar 2020. Bei der verkauften Immobilie handelt es sich um das Apart-Hotel ADAGIO ACCESS in Brüssel, das mit seinen 110 Zimmern bis zum Jahr 2027 an ADAGIO, Teil der bekannten ACCOR-Hotelgruppe, vermietet ist. Der LEADING CITIES INVEST hatte das Apart-Hotel Ende 2014 gekauft. Es war die zweite Immobilie des noch jungen LEADING CITIES INVEST. Über den Verkaufspreis wurde Stillschweigen vereinbart.







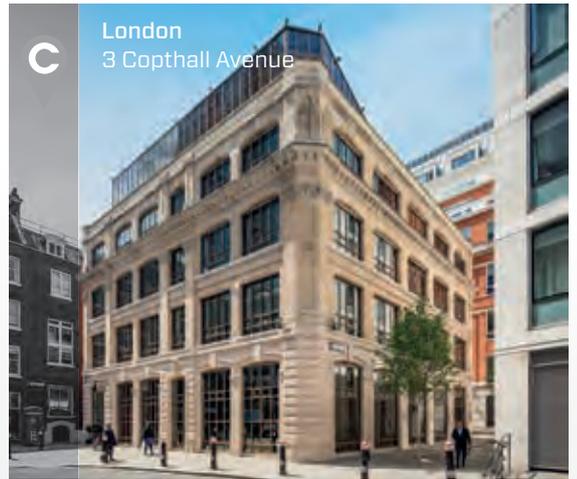
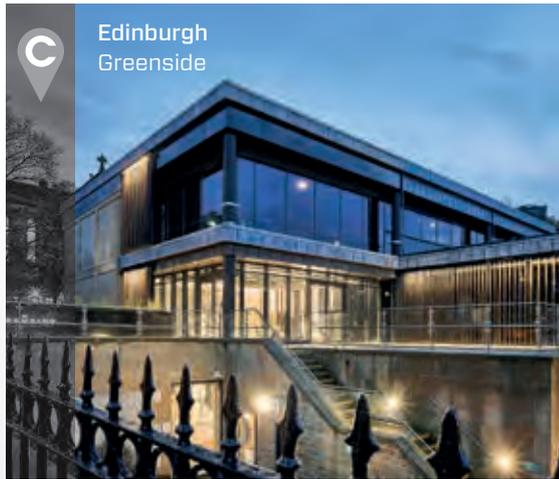
LEADING CITIES
INVEST
Fondsportfolio

Immobilienbestand

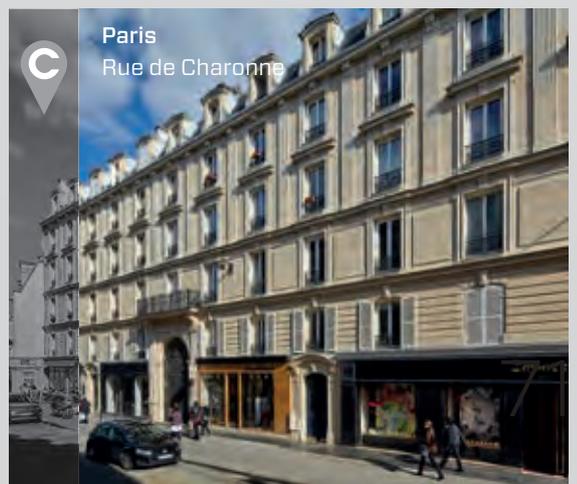
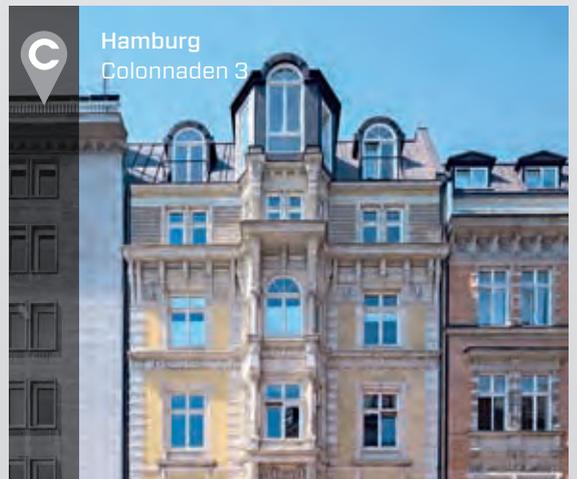
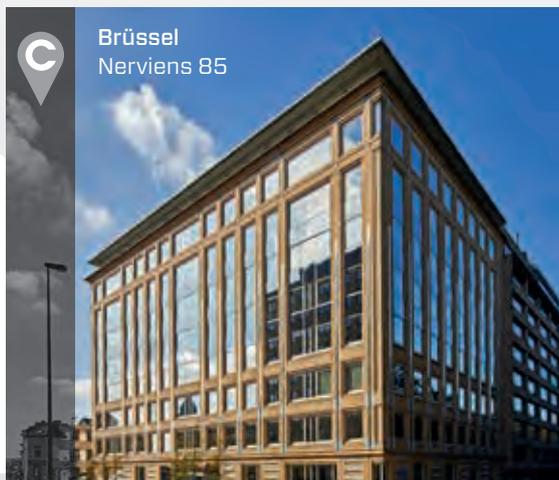
Das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST bestand nach den 13 Neuerwerbungen im Geschäftsjahr zum Stichtag 31. Dezember 2019 aus 30 Objekten mit den Qualitätseinstufungen Core und Core-plus. Die Immobilien haben ihre Standorte weit überwiegend in europäischen Metropolen, die für Immobilieninvestitionen ein nachhaltig günstiges Umfeld bieten, z. B. in München, Hamburg, Frankfurt am Main, Brüssel, Paris und London, sowie Standorten mit Wertsteigerungspotenzial.



 Helsinki



 Warschau



3 Copthall Avenue, London

In bester City-Lage und ganz in der Nähe der 1694 gegründeten Bank of England steht die Fondsimmoblie 3 Copthall Avenue. Das im historischen Stil erhaltene Objekt wurde im Jahr 1875 erbaut.

3 Copthall Avenue befindet sich freistehend in prominenter Ecklage im südwestlichen Bereich der Copthall Avenue. Die Gegend ist bei Mietern aus dem Versicherungssektor und bei Unternehmensberatungen, zunehmend auch bei der IT-Branche, beliebt. Ein Grund ist die exzellente Anbindung an die U-Bahn. Die Stationen »Bank«, »Liverpool Street« und »Moorgate« liegen quasi vor der Haustür. Das Gebäude wurde im Jahr 2016 unter Verwendung ausgesuchter Materialien umfassend modernisiert und befindet sich heute unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf Neubauniveau. Das Objekt verfügt über eine Nutzfläche von rund 1.600 qm und ist komplett vermietet an eine Beratungsgesellschaft, ein Investment-Management-Unternehmen und ein Personalberatungsunternehmen. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge betrug zum Erwerbszeitpunkt 7,2 Jahre.

Lage:

Prominente Ecklage im traditionellen Zentrum der Londoner Innenstadt (»City«), 120 m nördlich der Bank of England

Verkehrsanbindung:

Exzellente Anbindung an die U-Bahn

Nutzung:

Büro

Mieter:

Multi-Tenant, u. a. Mulvaney Capital Management Ltd., ein auf Alternative Investments spezialisierter Investment Manager, Communicate Recruitment Solutions Ltd.

Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 7,2 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

1875 / 2016

Nachhaltigkeit:

Neubauniveau; Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch



Score Büro:
Hervorragend

7,5

Struktur Standort Büro-Immobilienmarkt





Nerviens 85, Brüssel

Das Bürogebäude »Nerviens 85« in Brüssel ist ein Vorzeigeobjekt in bester Lage. Die Immobilie grenzt an einen Park und steht auf einem Eckgrundstück im Léopold-Distrikt, der auch als Europaviertel bekannt ist. Die meisten Institutionen der EU, darunter das Europäische Parlament, die Europäische Kommission und der Europarat, haben dort ihren Sitz.

Zu den Mietern zählen u. a. der Europäische Automobil-Herstellerverband ACEA, die Niederlassung der Banco Santander Benelux, die Interessenvertretung der deutschen Rechtsanwälte bei den europäischen Institutionen BRAK (Bundesrechtsanwaltskammer) und die CMS Brüssel als Repräsentanz der internationalen Rechtsanwaltskanzlei von CMS Deutschland und deren Kompetenzcenter für Europa- und Wettbewerbsrecht. Mit den Bestandsmietern Europarat und Eurocommerce wurden im Geschäftsjahr langfristige Anschlussmietverträge abgeschlossen. Die durchweg bonitätsstarken Mieter teilen sich zehn Ober- und vier Untergeschosse sowie 179 Parkplätze. Insgesamt verfügt das Objekt über rund 9.300 qm Nutzfläche. Die Immobilie ist zu 100 % vermietet. Sie wurde 1990 errichtet und 2010 umfassend renoviert. Ein weiterer Vorzug des Objekts ist seine exzellente Verkehrsanbindung, zu der auch Metro- und Busstationen beitragen.

Score Büro:
Sehr gut

5,6

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Lage:

Avenue des Nerviens 85; markantes Eckgrundstück im Léopold-Distrikt, dem attraktivsten innerstädtischen Teilmarkt; dort haben die meisten Institutionen der EU ihren Sitz

Verkehrsanbindung:

Exzellente Verkehrsanbindung aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, der unmittelbaren Lage an der N295 und der guten Erreichbarkeit des Flughafens

Nutzung:

Büro

Mieter:

Multi-Tenant, u. a. Bundesrechtsanwaltskammer, Banco Santander Benelux, EuroCommerce AISBL, CMS Brüssel

Mietverträge:

Mittel- bis langfristige Mietverträge bis teilweise ins Jahr 2031

Fertigstellung (Refurbishment):

1990/2010

Nachhaltigkeit:

Audits zur Betriebsoptimierung, Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Errichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze, Einbau einer neuen Einzelraumregelung und Aufschaltung auf neue Gebäudeleittechnik

Campus E, München

Das Objekt befindet sich in der für IT-Unternehmen begehrten Mikrolage im Stadtgebiet Nord-West, einem Standort mit einer Leerstandsrate von aktuell nur rund 2 %. Die Stadt München ist Hauptmieter in »Campus E« mit dem landeseigenen IT-Dienstleister »it@M«, der sämtliche Obergeschosse angemietet hat. Das Gebäude mit der zentralen Abteilung für Informationstechnik wird auch IT-Rathaus der Landeshauptstadt genannt.

Im EG wird die Kantine von O₂ betrieben. In direkter Nachbarschaft steht der 150 m hohe O₂-Tower (Hochhaus Uptown München), der sowohl an BMW als auch O₂, den Marktführer im Mobilfunksegment in Deutschland, vermietet ist. Die Vermietungsquote von »Campus E« beträgt 100 %. Die Mietverträge haben mehrheitlich eine Laufzeit bis 2023 und sind voll indexiert. Das siebengeschossige Objekt wurde 2004 erbaut und verfügt über rund 9.200 qm moderne Büroflächen und 87 Stellplätze. Die moderne Aluminium-Glas-Fassade, die mit einer Pinienholzverkleidung akzentuiert ist, verleiht dem Objekt einen lichtdurchlässigen Charakter und macht es besonders attraktiv. Das Gebäude ist DGNB-Gold-zertifiziert. Es war das erste Objekt des LEADING CITIES INVEST mit einem Wert von über 50 Mio. EUR.

Lage:

Georg-Brauchle-Ring 64–66; Stadtgebiet Nord-West, bei IT-Unternehmen begehrte Mikrolage

Verkehrsanbindung:

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit U-Bahn und Bus; diverse Autobahnen sind in nur zehn Minuten erreichbar

Nutzung:

Büro, Kantine

Mieter:

Hauptmieter ist die Stadt München mit dem landeseigenen IT-Dienstleister »it@M«; im EG wird die Kantine von O₂ betrieben

Mietverträge:

Laufzeiten bis Ende 2023, voll indexiert

Fertigstellung (Refurbishment):

2004

Nachhaltigkeit:

DGNB-Gold-zertifiziert, Audits zur Betriebsoptimierung, Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Einbau einer neuen Einzelraumregelung und Aufschaltung auf neue Gebäudeleittechnik





Le Copernic, Paris/Meudon

Mit dem Bürogebäude »Le Copernic« erwarb der LEADING CITIES INVEST ein ausgesprochen renditestarkes Objekt in Meudon-la-Forêt, einem Vorort von Paris. Der Standort ist bekannt durch die dort angesiedelten Forschungsunternehmen der Luft- und Raumfahrttechnik, der Grundlagenforschung und der Astronomie sowie der neuen Technologien.

»Le Copernic« an der Rue Jeanne Braconnier wechselte im April 2017 in den LEADING CITIES INVEST. Die Immobilie besitzt eine Nutzfläche von rund 11.000 qm, verteilt auf zwei Gebäudeachsen mit drei bzw. fünf Geschossen, sowie eine Tiefgarage. Die Immobilie wurde 1987 erbaut und in den Jahren 2007/2008 umfänglich modernisiert. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe besteht Anschluss an zwei Autobahnen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch mehrere Buslinien und eine metroähnliche Straßenbahn, die Tramway 6, bedient. Das Gebäude ist vollständig an den bonitätsstarken Mieter Dassault Systèmes, eine Konzerntochter von Dassault Aviation, dem Weltmarktführer bei gehobenen Geschäftsflugzeugen, vermietet. Der Mietvertrag wurde 2016 neu geschlossen und hat eine Laufzeit bis Ende 2024.

Lage:

1-3, Rue Jeanne Braconnier; 14 km südwestlich vom Pariser Stadtzentrum

Verkehrsanbindung:

Sehr gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr mit Straßenbahnlinie (Linie 6) und Bus zur Metro und RER-Station; Direktanschluss an zwei Autobahnen

Nutzung:

Bürogebäude

Mieter:

Single-Tenant, Dassault Systèmes, multinationales Software-Entwicklungsunternehmen, Hauptsitz Meudon-la-Forêt (14.000 Mitarbeiter); seit 1981 eigene Konzerngesellschaft des Unternehmens Dassault Aviation

Mietverträge:

Langfristiger Mietvertrag bis Ende 2024

Fertigstellung (Refurbishment):

2007/2008

Nachhaltigkeit:

Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Baulich erfolgte die Einrichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze und der Einbau eines neuen, effizienteren Heizkessels.

Score Büro:
Sehr gut

6,8

Struktur Standort Büro-Immobilienmarkt

■ ■ ■ □ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ □



Colonnaden 3, Hamburg

Das denkmalgeschützte Gebäude im Teilmarkt City steht in einem der prominentesten Quartiere Hamburgs. »Colonnaden 3« wurde 1877 erbaut und seitdem fortlaufend renoviert. Im Sinne einer breiten Diversifikation ist es derzeit an sieben unterschiedliche Parteien vermietet.

Das prägnante Gebäude mit der historischen Fassade im Stil der Neurenaissance liegt in einer der ältesten und prächtigsten Fußgängerzonen Deutschlands. Die Straße bildet die Achse zwischen Alster und Dammtor. Der Jungfernstieg, der Gänsemarkt mit der Gänsemarkt-Passage, das Rathaus und die Staatsoper liegen in unmittelbarer Nähe.

Die U-Bahn-Station »Gänsemarkt« und die U-/S-Bahn-Station »Jungfernstieg« sind jeweils nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso schnell lassen sich Bushaltestelle und Taxistand erreichen.

Zu den Mietern zählen ein Spezialitätenrestaurant im Souterrain, zwei Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie exklusive Büroflächen für Steuerberater, Rechtsanwälte und Beratungsunternehmen auf den fünf Etagen. Die Mietverträge laufen teils noch langfristig bis 2023 bzw. 2026. Frei werdende Flächen sind aktuell in der Neuvermietung.

Lage:

Spitzenlage in der Hamburger City mit Blick auf die Binnenalster

Verkehrsanbindung:

Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-/S-Bahn, Bus, Taxi

Nutzung:

Einzelhandel/Büro/Restaurant

Mieter:

Zu 100 % an acht Vertragsparteien vermietet (per 31. Dezember 2019)

Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund drei Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

2008

Nachhaltigkeit:

Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung; Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen. Zudem wurden eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Baulich wurde der Treppenbelag saniert und reinigungsfreundlich umgestellt.




Score Büro:
Sehr gut

7,4

Struktur
 Standort
 Büro-Immobilienmarkt



Rue de Charonne, Paris

Mitten im prosperierenden Bastille-Viertel der Seine-Metropole steht dieses Objekt mit fünf gehobenen Einzelhandelsgeschäften. Jede der vollvermieteten Boutiquen ist juristisch und gebäudetechnisch eigenständig und daher unabhängig voneinander veräußerbar. Sie sind an die folgenden fünf namhaften Markenartikler vermietet: das extravagante Mode-Label »COS« des schwedischen H & M-Konzerns, die beiden Trend-Modemarken »Harris Wilson« und »SUNCOO« sowie die belgische Bäckerei- und Kaffeehaus-Kette »Le Pain Quotidien«. Im Berichtszeitraum wurden die bisher an die Luxus-Schuhmarke »Repetto« vermieteten Flächen an das italienische Bekleidungsunternehmen »Liu Jo« vermietet.

Die Mietverträge wurden mit Laufzeiten zwischen neun und zwölf Jahren abgeschlossen. Mieter sind jeweils die Labels direkt, keine Franchisenehmer.

Die Boutiqueflächen des Gebäudes wurden 2014, die Fassade im Jahr 2016 renoviert. In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem neoklassizistischen Gebäude an der Rue de Charonne haben sich weitere bekannte Marken niedergelassen, ebenso ein neues Szene-Hotel, das für Belebung der Gegend sorgt. Die U-Bahn-Stationen »Ledru-Rollin« und »Bastille« sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Zudem verkehren zahlreiche Buslinien.

Lage:

Zentrale Lage in der Pariser Innenstadt mitten im prosperierenden Bastille-Viertel

Verkehrsanbindung:

Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-Bahn und Bus

Nutzung:

Einzelhandel

Mieter:

Boutiquen zu 100 % an fünf Markenartikler vermietet, u. a. H & M-Label COS und italienisches Bekleidungsunternehmen Liu Jo

Mietverträge:

Laufzeiten ursprünglich zwischen neun und zwölf Jahren

Fertigstellung (Refurbishment):

2014

Nachhaltigkeit:

Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.



-Score
 Einzelhandel:
Sehr gut

7,1

Struktur Standort Einzelhandel-
 Immobilienmarkt


5 Mieter –
5 Markennamen

COS

LIU·JO

HARRIS
WILSON

SUNCOO
PARIS





Anlageerfolg
des
LEADING CITIES
INVEST

+20,8%

seit Auflage
am 15. Juli 2013



Ausblick

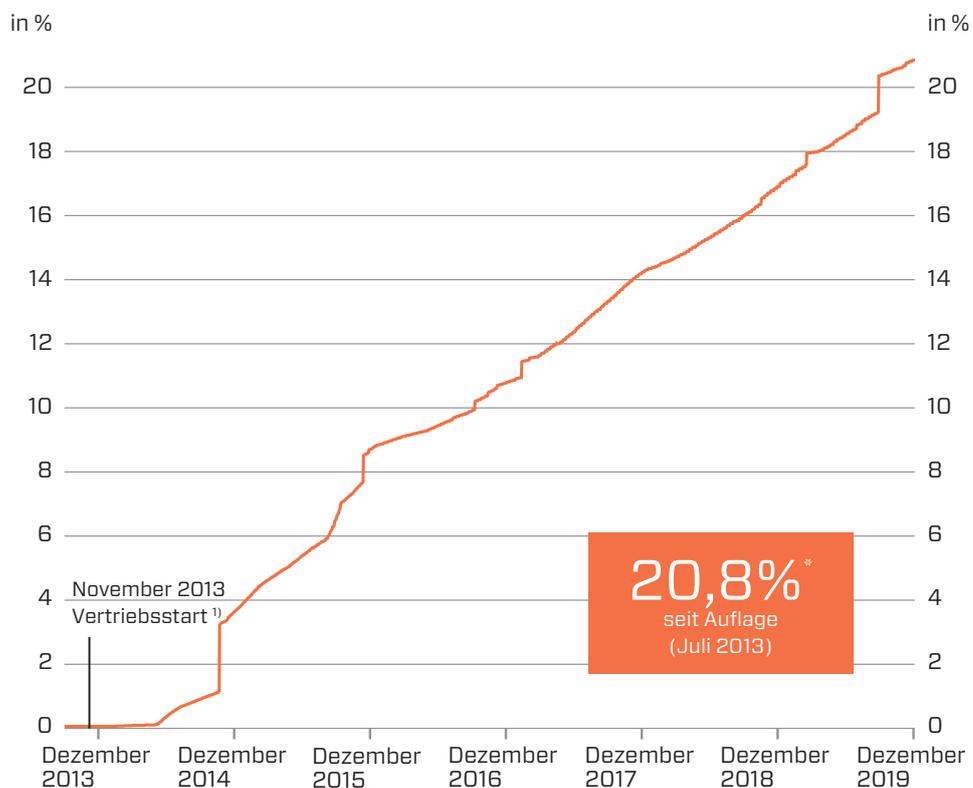
Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

die KanAm Grund Group feiert 2020 ihren 20. Geburtstag. Wir freuen uns, mit Ihnen gemeinsam in die nächste Dekade zu starten.

Nach der Gründung im Oktober 2000 erfolgte ab 2013 der Umbau von der ersten privaten Immobilien-Kapitalverwaltungsgesellschaft in Deutschland, die den ersten rein international investierenden Offenen Immobilienfonds verwaltete, in die heutige KanAm Grund Group, die inzwischen mit großem Erfolg drei Business-Lines mit dem LEADING CITIES INVEST als Publikumsfonds, Immobilien-Spezialfonds und Separate Account Business betreibt (vgl. Track Record/Chronik auf www.kanam-grund-group.de). Dies ist das Ergebnis einer seit 20 Jahren mit großer Zielstrebigkeit und eindrucksvollen Erfolgen geführten Unternehmensstrategie der KanAm Grund Group, die sich von Anfang an innovativer als andere auf den Märkten bewegte und sich aufgrund ihrer Unabhängigkeit vollkommen auf die Bedürfnisse ihrer Anleger fokussieren konnte. Daraus hat sich in den letzten beiden Dekaden eine starke Immobilienmarke gebildet, die für Innovationskraft, Zuverlässigkeit, Beständigkeit, Krisenfestigkeit und immer mehr auch für Nachhaltigkeit steht und damit ein hohes Vertrauen genießt.

Anlageerfolg: **+3,4% p.a.**

Wertentwicklung seit Auflage / Stichtag 31. Dezember 2019



Bereits Anfang des Jahres 2020 konnte das Fondsmanagement mitteilen, dass ein weiterer Immobilienverkauf mit Gewinn abgeschlossen wurde. Der Anteilpreis stieg aus diesem Grund zum 16. Januar 2020 um 0,49 EUR (rund 0,5 %).

Weiteren Rückenwind erhält der LEADING CITIES INVEST durch die Entscheidung des Fondsmanagements, ab dem 27. Januar 2020 einen neuen Cash-Call zu starten und wieder Anlegergelder entgegenzunehmen. Damit kündigen sich bereits zu Beginn des neuen Geschäftsjahres weitere Immobilienerwerbe an. So dürfen wir hier schon mit hinreichender Sicherheit sagen, dass der LEADING CITIES INVEST sein Portfolio 2020 um weitere attraktive Objekte und Standorte erweitern wird. So wechselte bereits im Februar 2020 die zweite Büroimmobilie am Genfer See ins Portfolio des Fonds, gefolgt Ende März von einem HQE-zertifizierten Bürogebäude bei Paris.

Blickt man auf die Renditeentwicklung des LEADING CITIES INVEST, so stellt man fest, dass diese geradezu konträr zu traditionellen Sparformen, insbesondere Bankeinlagen, verläuft. Während dort die Nullzins-Politik ihre Wirkung zeigt und sogar Negativzinsen zunehmend durchgesetzt werden, steigerte der LEADING CITIES INVEST das Ergebnis für seine Anleger von 3,0 % im vorangegangenen Geschäftsjahr auf zuletzt 3,4 % p.a. zum 31. Dezember 2019. Über den Zeitraum von fünf Jahren erreichte er eine Wertentwicklung von 17 %. Wie die Börsen-Zeitung unter Berufung auf die Ratingagentur Scope berichtete, lag der Renditevorsprung Offener Immobilienfonds als risikoarme Assetklasse gegenüber Staatsanleihen mit vier Prozentpunkten zuletzt auf Rekordniveau.

Aber nicht nur für Sparer bleibt die Anlage von Liquidität weiterhin herausfordernd. Auch das Management des LEADING CITIES INVEST muss sich mit diesem Thema auseinandersetzen. Hier zeigt sich der Vorteil der neuen Offenen Immobilienfonds mit ihren Möglichkeiten, aufgrund planbarer Mittelabflüsse Liquidität vorausschauend zu steuern. Hilfreich für die Performance des LEADING CITIES INVEST wird auch 2020 die von KanAm Grund entwickelte Cash-

Call-Strategie sein. Diese erlaubt, die freien Mittel stets auf die Erfordernisse anstehender Immobilienerwerbe zu beschränken und damit die Auswirkungen von Negativzinsen auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren.

Über das bislang Erreichte im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsinitiative »LEADING CITIES INVEST goes green« haben wir in diesem Bericht bereits informiert. Mit dem Erwerb der beiden »Fredriksberg«-Büroprojekte in Helsinki schlagen wir ein weiteres Kapitel auf. Wir streben an, das Projekt nach dem internationalen BREEAM-System mit dem Umweltzeichen »Excellent« zertifizieren zu lassen. Die Lage des Gebiets fördert die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel, einschließlich gemeinsamer Einrichtungen und Dienste, die eine nachhaltige Entwicklung unterstützen.

2020 werden wir unser ESG-Datenmanagement weiter optimieren und konkrete Maßnahmen für das Portfolio definieren. Mit der Umstellung des Allgemeinstromverbrauchs von Immobilien im LEADING CITIES INVEST auf erneuerbare Energie haben wir bereits einen großen Schritt getan und eine erhebliche Menge schädlichen Klimagases pro Jahr vermieden. Wir sind überzeugt, dass der Markt solche Immobilien, aus denen die nachhaltige Verantwortung für kommende Generationen spricht, mit Wertsteigerung belohnen wird.

Coronavirus-Pandemie und Immobilien

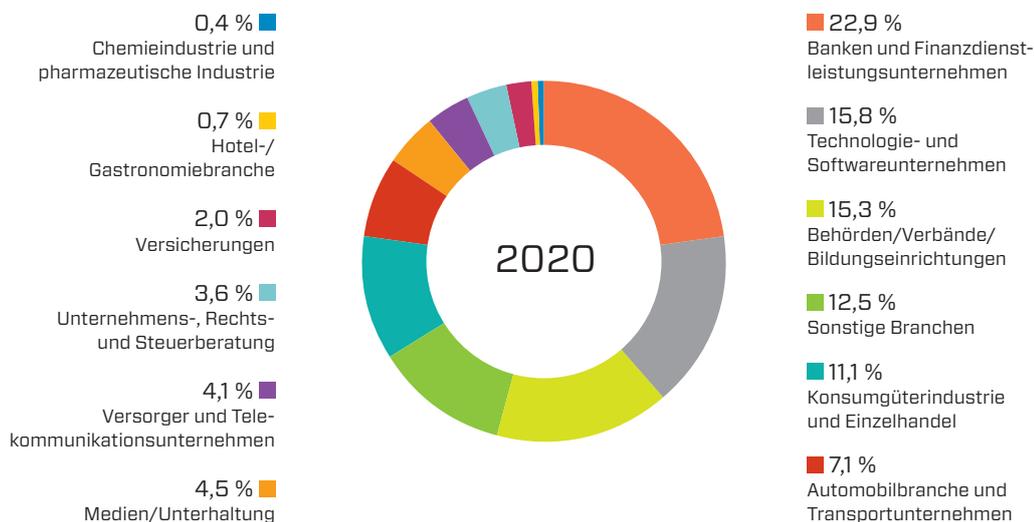
Lassen Sie uns abschließend noch ein paar Worte zur weltweiten, die Menschen stark bewegenden Corona-Krise sagen: Die KanAm Grund Group hält als Unternehmensgruppe mit zwei regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaften Notfallpläne vor, um durch Präventivmaßnahmen den Geschäftsbetrieb auch bei externen Ereignissen dauerhaft sicherzustellen.

Dementsprechend haben wir uns bereits frühzeitig mit der nach dem Jahresabschluss entstandenen Risikolage infolge des Coronavirus auseinandergesetzt.



Branchenverteilung des LEADING CITIES INVEST / auf Basis der Jahresnettosollmiete

(gemäß BVI-Definition) Stichtag: 31. März 2020



setzt und Maßnahmen im Rahmen dieser Notfallpläne getroffen. Zentrale Ziele sind die Gesundheit unserer Mitarbeiter und die Sicherstellung unseres Geschäftsbetriebes. Um den Geschäftsbetrieb unter den aktuellen Umständen aufrechtzuerhalten, hat die KanAm Grund Group bereits seit Mitte März alle Voraussetzungen geschaffen, bis auf ein Kernteam alle Mitarbeiter dezentral zu vernetzen, um alle Kernprozesse wie Anteilwertermittlung, Reporting oder laufendes Risikocontrolling sicherzustellen. Reisetätigkeiten sind auf ein absolut notwendiges Minimum reduziert.

Aufgrund der aktuellen Krise haben wir die Überwachung unseres globalen Immobilienbestands verstärkt und stehen in ständigem Kontakt mit unseren Dienstleistern und Mietern vor Ort, sodass wir über Veränderungen der Situation zeitnah informiert sind. Zudem haben wir die Portfoliosteuerung durch das Fondsmanagement und die laufende Risikokontrolle durch das Risikomanagement intensiviert. Die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf die Gesamt-

wirtschaft, die Immobilienmärkte und die Geschäftsentwicklung können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich eingeschätzt werden.

Der LEADING CITIES INVEST hat in der aktuellen Corona-Krise vor allem durch seinen Mietermix und sein gut diversifiziertes Immobilienportfolio ein vergleichsweise unterdurchschnittliches Risikoprofil. Zudem sind die Anleger des Offenen Immobilienfonds der KanAm Grund Group gegen ähnliche Verwerfungen wie nach der Lehman-Krise geschützt, da der LEADING CITIES INVEST ein Immobilienfonds der »neuen Generation« ist, bei dem ohne Unterschied für alle Anleger die shockresistenten Mechanismen der neuen Anlegerschutzgesetzgebung gelten (12-monatige Kündigungsfrist sowie eine 24-monatige Mindesthaltedauer).

Die Corona-Pandemie hält die ganze Welt in Atem. Die Bemühungen, sie zu verlangsamen und einzudämmen, führen dazu, dass das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in weiten Teilen in

Deutschland und den meisten anderen Ländern zum Erliegen kommt. Besonders betroffen sind davon Hotels und Einzelhandel, bis zu einem gewissen Grad auch Wohnen. In diesen Branchen ist der LEADING CITIES INVEST im Vergleich zur Gesamtbranche weit unterdurchschnittlich investiert. Während sich beispielsweise der Anteil von Hotel-Immobilien bei Offenen Immobilien-Publikumsfonds in den vergangenen drei Jahren um 4 Prozentpunkte auf 9 % erhöhte, verkaufte der LEADING CITIES INVEST in Brüssel sein einziges Hotel sowie die Deutschlandzentrale eines Hotelanbieters in München und ist inzwischen schwerpunktmäßig in Büro-Immobilien investiert.

Bei aktuellen Stresstests und Risikobewertungen geht die KanAm Grund Group derzeit davon aus, dass es durch die Corona-Pandemie zu einer signifikanten Beeinträchtigung des Wirtschaftskreislaufes kommt. In der Folge wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem Negativwachstum und in besonders betroffenen Branchen zu Liquiditätsengpässen bis hin zu Zahlungsunfähigkeit kommen.

Beim Portfolio des LEADING CITIES INVEST mit aktuell (zum 31. März 2020) rund 90 Mietern handelt es sich um ein diversifiziertes Mieterportfolio. Zudem

ist das Portfolio durch Multi-Tenant-Immobilien gekennzeichnet. Die gute Bonität der Hauptmieter trägt zur weiteren Risikoreduktion bei. Während im Branchenvergleich sämtliche Offenen Immobilienfonds (Stichtag 31. Dezember 2019) zu 34 % in die Risikobranchen Handel (26 %) und Hotel (8 %) investiert waren, sehen aktuelle Risikoanalysen zum 31. März 2020 für den LEADING CITIES INVEST mit seinem diversifizierten Mieterportfolio mit guter Bonität nur 10,6 % des Mieterportfolios mit einem erhöhten Risiko. So lässt sich das Risiko von Mietausfällen bzw. Mieterinsolvenzen auf Basis der Risikoanalyse nicht ausschließen. Allerdings ist die Bonität der Hauptmieter sowie des größeren Teils der Mieter, die unmittelbar von der Coronavirus-Pandemie betroffen sind, weiterhin als gut zu bewerten.

Wir danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen in unser Fondsmanagement. Unser Dank gilt auch unseren Mitarbeitern und Vertriebspartnern für ihr Engagement, das die positive Entwicklung des LEADING CITIES INVEST möglich macht.

Frankfurt am Main, 8. April 2020

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Hans-Joachim Kleinert



Sascha Schädly



Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dresden, Kugelhaus





Zahlen und Fakten

- 86** Rendite, Bewertung und Vermietung
- 91** Vermögensübersicht
- 94** Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 107** Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 108** Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 110** Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 110** Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 112** Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 114** Verwendungsrechnung
- 115** Entwicklung des Fondsvermögens
- 117** Entwicklung des LEADING CITIES INVEST
- 117** Anlageergebnis
- 118** Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 122** Vermerk des Abschlussprüfers
- 124** Steuerliche Hinweise
- 131** Einkommensteuerliche Behandlung der 2019 steuerlich
zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge
- 132** Gremien

Rendite, Bewertung und Vermietung

Renditekennzahlen zum 31. Dezember 2019

	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	SONSTIGES AUSLAND ¹⁾ IN %	GESAMT IN %
I. Immobilien						
Bruttoertrag	4,4	4,9	5,5	4,9	5,4	5,0 ²⁾
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0	-0,7	-0,4	-0,8	-0,3	-0,6 ²⁾
Nettoertrag	3,4	4,2	5,1	4,1	5,1	4,4 ²⁾
Wertveränderungen	2,8	5,0	1,7	-4,1	0,1	2,2 ²⁾
Ertragsteuern	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0 ²⁾
Latente Steuern	-1,3	-0,4	-0,8	0,0	-0,1	-0,5 ²⁾
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,9	8,8	6,0	0,0	5,0	6,1 ²⁾
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,9	11,9	9,2	-0,9	5,6	7,5 ³⁾
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0	-1,4	0,2	-0,1 ³⁾
Gesamtergebnis	4,9	11,9	9,2	-2,3	5,8	7,4³⁾
II. Liquidität						-0,3⁴⁾
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten						5,1⁵⁾
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)						3,4

¹⁾ Finnland, Irland, Polen, Schweiz und Spanien

²⁾ bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

³⁾ bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

⁴⁾ erwirtschaftet mit dem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil

⁵⁾ bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

Entwicklung der Renditekennzahlen zum 31. Dezember 2019

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	GESAMT IN %	GESAMT IN %	GESAMT IN %	GESAMT IN %
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,0	4,5	4,7	4,6
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6	-0,6	-1,3	-0,3
Nettoertrag	4,4	3,9	3,4	4,3
Wertveränderungen	2,2	2,0	2,6	2,8
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0	-0,4
Latente Steuern	-0,5	-0,6	-0,5	-1,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,1	5,3	5,5	5,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	7,5	8,1	6,9	7,0
Währungsänderung	-0,1	0,1	0,0	0,0
Gesamtergebnis	7,4	8,2	6,9	7,0
II. Liquidität	-0,3	-0,3	-0,2	0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	5,1	4,7	4,9	3,9
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	3,4	3,0	3,3	3,1

Erläuterungen zu den Renditekennzahlen des LEADING CITIES INVEST zum 31. Dezember 2019

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein **Bruttoertrag** in Höhe von 5,0 % erzielt. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis der Erträge aus Immobilien und immobilienbezogenen sonstigen Erträgen zum durchschnittlichen Immobilienvermögen. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes (das sind u. a. die Betriebskosten und die Kosten der Objektverwaltung) ergibt sich ein **Nettoertrag** von 4,4 %.

Neben diesen laufenden Ergebnissen wird das Jahresergebnis durch die **Wertveränderungen** der Immobilien beeinflusst. Der Saldo in dieser Position setzt sich aus Bestandsbewertungen von Immobilien sowie den Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten zusammen. Der Renditeteil aus Wertveränderungen führt zu einer Ergebnissteigerung von 2,2 Prozentpunkten.

Unter der Position **Ertragsteuern** werden sowohl gezahlte Steuern abzüglich Steuerrückstellungen und fällige Ertragsteuern dieses Geschäftsjahres als auch Steuerrückerstattungen zusammengefasst, die im abgelaufenen Geschäftsjahr keinen Einfluss auf den Nettoertrag hatten.

Bei künftigen Immobilienverkäufen fallen Steuern auf die erzielten Wertsteigerungen (Capital Gains Tax) an. Für diese **latenten Steuern** wird ausreichend Vorsorge getroffen. Die Vorsorgeposition führt zu einer Ergebnisbelastung von - 0,5 Prozentpunkten.

Die oben aufgeführten Ertrags- und Aufwandspositionen werden auf das durchschnittliche Immobilienvermögen bezogen. Als Saldo ergibt sich ein **Ergebnis vor Darlehensaufwand** von 6,1 %.

Wird dieses Ergebnis um den Darlehensaufwand vermindert und nur auf das gesamte eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen bezogen, erhält man das **Ergebnis nach Darlehensaufwand**. Damit erfolgt bei dieser Kennzahl eine Veränderung der Bezugsbasis – nämlich auf das eingesetzte Eigenkapital des Fonds und nicht mehr auf das gesamte Immobilienvermögen. Dieses Ergebnis beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf 7,5 %.

Währungsänderungen hatten einen Einfluss von - 0,1 Prozentpunkten, sodass das Gesamtergebnis bei 7,4 % liegt.

Die Rendite des Liquiditätsvermögens des Fonds betrug im Geschäftsjahr - 0,3 %. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis der Zinserträge der Liquiditätsanlagen zum durchschnittlich investierten Liquiditätsvermögen.

Das Immobilien- und das Liquiditätsergebnis liefern das **Ergebnis des gesamten Fonds vor Abzug der Fondskosten**. Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Fondsvermögen, ergibt sich eine Rendite von 5,1 % vor Fondskosten bzw. 3,4 % nach der BVI-Methode.

Kapitalinformationen zum 31. Dezember 2019 (Durchschnittszahlen*)

	IN MIO. EUR
Direkt gehaltene Immobilien **	240,9
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien **	50,0
Immobilien gesamt **	290,9
Liquidität	113,9
Kreditvolumen	86,9
Fondsvolumen	419,1

* Die Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten im Zeitraum 31. Dezember 2018 bis 31. Dezember 2019 ermittelt.
** eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

Informationen zu den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr

Bewertungsinformationen	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	SONSTIGES AUSLAND ¹⁾ IN %	GESAMT IN %
Immobilienvermögen						
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise	62,7	211,9	114,3	40,2	168,6	597,6
Nachhaltiger Jahresmietsertrag						
Gutachterliche Bewertungsmieten	3,1	9,1	6,3	2,2	7,7	28,4
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	1,6	1,8	0,1	0,0	0,0	3,4
Sonstige positive Wertveränderungen ²⁾	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0	- 0,8	0,0	- 0,8
Sonstige negative Wertveränderungen ²⁾	- 1,0	- 1,8	- 1,1	- 0,8	- 0,3	- 5,0
Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt	1,6	1,8	0,1	- 0,8	0,0	2,6
Sonstige Wertveränderungen gesamt	- 1,0	- 1,7	- 1,0	- 0,8	- 0,3	- 4,8
Wertveränderungen gesamt	0,6	0,1	- 0,9	- 1,6	- 0,3	- 2,2

¹⁾ Finnland, Irland, Polen, Schweiz und Spanien

²⁾ unter Einbeziehung der Rückstellung für Capital Gains Tax, der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten und sonstige Wertänderungen, ohne Währungskursveränderungen. Die Werte der Immobilien-Gesellschaften sind entsprechend ihrem Beteiligungsanteil angesetzt.

Vermietungsinformationen zum 31. Dezember 2019¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	BELGIEN IN %	DEUTSCH- LAND IN %	FRANKREICH IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
Andere	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	0,5
Büro/Archiv	63,8	58,9	72,4	98,3	89,9	72,2
Freizeit	0,0	0,8	3,8	0,0	0,0	1,2
Handel/Gastronomie	0,0	13,4	13,9	0,0	7,2	9,6
Hotel	26,7	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2
Industrie/Logistik	0,0	21,5	0,0	0,0	0,0	7,6
Kfz	9,5	4,0	9,9	1,7	2,9	5,7
Wohnen	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand zum 31. Dezember 2019³⁾

Leerstand	BELGIEN IN %	DEUTSCH- LAND IN %	FRANKREICH IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro/Archiv	0,1	2,4	0,9	8,9	0,0	1,9
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie/Logistik	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,7	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2
Wohnen	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Vermietungsquote	99,2	97,3	98,9	91,1	100,0	97,8

Auslaufende Mietverträge (Stand: 31. Dezember 2019)¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	BELGIEN IN %	DEUTSCH- LAND IN %	FRANKREICH IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
2019	0,0	0,4	0,2	0,0	0,0	0,2
2020	6,2	3,6	19,7	7,6	0,0	7,7
2021	0,0	6,7	0,0	4,7	2,1	3,1
2022	16,6	3,0	3,8	0,0	3,6	4,7
2023	0,0	25,6	9,0	6,1	1,6	12,0
2024	0,0	3,9	34,3	7,1	0,0	10,6
2025	28,5	0,7	0,0	0,0	27,8	9,1
2026	0,0	1,7	23,5	12,5	0,0	7,6
2027	26,9	2,2	3,3	29,8	17,6	10,8
2028	12,6	23,7	5,2	20,0	0,0	12,8
2029 und länger	9,1	28,1	0,0	12,2	47,3	21,0
unbefristet	0,1	0,4	1,0	0,0	0,0	0,4
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

²⁾ Irland, Polen, Schweiz und Spanien

³⁾ Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete p.a. und gemäß der seit 1. Januar 2017 anzuwendenden BVI-Berechnungsmethode; danach sind auch Flächen in die Berechnung einzubeziehen, die vor Vermarktung einer Instandsetzung unterzogen werden; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten.

Vermögensübersicht

zum 31. Dezember 2019

A. Vermögensgegenstände	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
I. Immobilien ¹⁾			
Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 60.104.416,52 EUR)		419.836.766,29	74,8
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾			
Mehrheitsbeteiligungen		88.952.367,88	15,8
III. Liquiditätsanlagen ²⁾			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 736.910,31 EUR)		60.102.704,81	10,7
IV. Sonstige Vermögensgegenstände ³⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 981.429,83 EUR)	5.475.486,68		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	48.471.957,95		
3. Zinsansprüche	159.726,72		
4. Anschaffungsnebenkosten	29.795.073,08		
4.1 bei Immobilien: 24.398.116,94 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 5.396.956,14 EUR			
5. Andere (davon in Fremdwährung: 2.857.634,18 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 3.839.064,01 EUR)	26.808.643,89	110.710.888,32	19,7
Summe der Vermögensgegenstände		679.602.727,30	121,0
B. Schulden			
V. Verbindlichkeiten aus ³⁾			
1. Krediten (davon in Fremdwährung: 9.386.366,30 EUR)	77.826.366,30		
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 2.223.421,76 EUR)	16.530.329,11		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.366.251,32 EUR)	8.571.994,53		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 184.095,65 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 13.160.135,03 EUR)	4.366.358,25	107.295.048,19	19,1
VI. Rückstellungen ³⁾ (davon in Fremdwährung: 634.706,77 EUR)		10.758.396,91	1,9
Summe der Schulden		118.053.445,10	21,0
VII. Fondsvermögen		561.549.282,20	100,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2019 siehe Seite 109.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 94 ff.

²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 107

³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 108

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST veränderte sich auf insgesamt 419,8 Mio. EUR. Dieser Anstieg resultiert aus dem Ankauf von jeweils drei Immobilien in Deutschland und Frankreich sowie einer Immobilie in der Schweiz. Weiteren Einfluss hatten der Verkauf von zwei in Deutschland gelegenen Immobilien sowie Wertveränderungen der Bestandsimmobilien.

Die Beteiligungen an **Immobilien-Gesellschaften** weisen durch die bereits im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft in Frankreich und fünf neu erworbene Immobilien-Gesellschaften einen Wert in Höhe von 89,0 Mio. EUR aus. Die neu erworbenen Immobilien-Gesellschaften halten Immobilien in Finnland, Spanien, Polen und Irland.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2019 insgesamt 24 direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke, darunter elf in Deutschland, zwei in Belgien, acht in Frankreich, zwei in Großbritannien und eines in der Schweiz. Die Immobilien wurden mit dem von externen Bewertern ermittelten Verkehrswert in das Fondsvermögen eingestellt.

Weitere Informationen über die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des LEADING CITIES INVEST entnommen werden (siehe Seiten 94 ff.).

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (60,1 Mio. EUR) sind auf Kontokorrentkonten angelegt und haben einen Anteil von 10,7 % am Fondsvermögen.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (28,1 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für die nächsten Objekterwerbe benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 5,5 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2020.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 48,5 Mio. EUR resultieren aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die **Zinsansprüche** in Höhe von 0,1 Mio. EUR bestehen aufgrund von Gesellschafterdarlehen.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Geschäftsjahresende 29,8 Mio. EUR und resultieren aus den direkt gehaltenen Bestandsimmobilien (24,4 Mio. EUR) und den Immobilien-Gesellschaften (5,4 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (26,8 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus geleisteten Anzahlungen und Sicherheitsleistungen (22,8 Mio. EUR) sowie Forderungen aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (2,9 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (77,8 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (36,1 Mio. EUR), Frankreich (32,3 Mio. EUR) sowie Großbritannien (9,4 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (16,5 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten für die Immobilien in Deutschland (11,2 Mio. EUR), Finnland (2,2 Mio. EUR), Großbritannien (2,1 Mio. EUR) sowie Frankreich (0,9 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (8,6 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Mietabgrenzung und vorausbezahlte Nebenkosten (insgesamt 7,6 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kauttionen (0,7 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (4,4 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (1,6 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (1,2 Mio. EUR) sowie aus Grundstücksverkäufen (0,9 Mio. EUR) und Vergütungsforderungen für die Verwaltung des Sondervermögens (0,4 Mio. EUR).

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 10,8 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien. Steuern auf Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn tatsächlich ein steuerlicher Gewinn realisiert wird. Es handelt sich somit i. d. R. um eventuell in der Zukunft anfallende und in ihrer Höhe ungewisse Steuern, da sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die Besteuerungsgrundlagen laufend ändern können.

In die Berechnung der steuerlichen Gewinne wurden Verkaufsnebenkosten einbezogen. Soweit Verlustrechnungsmöglichkeiten innerhalb eines Landes gegeben sind, wurden diese zwischen den einzelnen im Direktbesitz befindlichen Immobilien berücksichtigt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 5,3 Mio. EUR in die Rückstellungen (Capital Gains Tax) eingestellt. Dies betrifft die voraussichtlichen Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne für die direkt gehaltenen Immobilien des Bestands auf Basis der derzeitigen Verkehrswerte.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen im Wesentlichen für Instandhaltung inklusive Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel (3,2 Mio. EUR), für Vermietungskosten (1,0 Mio. EUR), für Rechts- und Steuerberatung (0,5 Mio. EUR) sowie für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,3 Mio. EUR) gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 561,5 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2019 wurden 2.348.997 Anteile ausgegeben und 11.963 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von insgesamt 5.280.478 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 106,34 EUR.

Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am LEADING CITIES INVEST veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2018 und dem 31. Dezember 2019 von 105,30 EUR auf 106,34 EUR. Unter Berücksichtigung der in dem Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttung am 6. Mai 2019 in Höhe von 2,44 EUR entspricht dies einem Ergebnis von 3,54 EUR je Anteil. Damit ergibt sich zum Stichtag 31. Dezember 2019 eine Wertentwicklung von 3,4 % nach BVI-Berechnungsmethode.

Vermögensaufstellung, Teil I

Immobilienverzeichnis

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		1	2
NAME DER IMMOBILIE		RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 102	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 103
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24
Art des Grundstücks ¹⁾		G, V	G, V
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	1.611.006,00	1.378.660,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	1.720.000,00	1.470.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾	in EUR	1.665.503,00	1.424.330,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,3	0,3
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	84.173,26	76.521,14
in % des Kaufpreises		6,0	6,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	11.777,82	10.707,11
davon sonstige Kosten	in EUR	72.395,44	65.814,03
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	8.467,22	7.716,04
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	41.431,43	37.755,82
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,9	4,9
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2014	11/2014
Bau-/Umbaujahr		1930, 2013-2014	1930, 2013-2014
Grundstücksgröße	in qm	58,85 ⁴⁾	56,15 ⁴⁾
Nutzfläche Gewerbe	in qm	62,2	55,8
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		H 100 %	H 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K	-
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	61,7	52,7
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	61,7	52,7
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	55,0	55,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	55,0	55,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	2,6	2,6
Mieteinnahmen 01.01.2019 – 31.12.2019 ⁷⁾	in TEUR	-	-
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2020 – 31.12.2020 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	-	-
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		40,3⁹⁾	41,8⁹⁾

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

3	4	5	
RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 104	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 111	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 39, 47 & 48	
FRANKREICH	FRANKREICH	FRANKREICH	
75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	
G, V	G, V	G, V	
-	-	-	
2.414.624,00	2.307.696,00	8.188.014,00	
2.590.000,00	2.460.000,00	7.590.000,00	
2.502.312,00	2.383.848,00	7.889.007,00	15.865.000,00
0,4	0,4	1,4	2,8
110.072,72	117.724,84	339.641,02	728.132,98
6,0	6,0	4,9	
15.401,76	16.472,48	56.233,62	
94.670,96	101.252,36	283.407,40	
11.046,76	11.871,72	34.258,79	
54.053,53	58.090,13	167.633,47	358.964,38
0,0	0,0	0,0	0,1
4,9	4,9	4,9	
11/2014	11/2014	11/2014	
1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	
138,35 ⁴⁾	116,60 ⁴⁾	688,5 ⁴⁾	
133,1	129,7	832,8	
-	-	-	
H 100 %	H 100 %	H 100 %	
K	K	K, L	
92,4	87,0	251,0	
92,4	87,0	300,2	
55,0	55,0	55,0	
55,0	55,0	55,0	
0,0	0,0	0,0	
2,7	8,6	6,1	
-	-	-	
-	-	-	
35,9 ⁹⁾	38,4 ⁹⁾	40,8 ⁹⁾	

Fußnoten siehe
Seite 106

Fortsetzung von Seite 95

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		6	7
LAUFENDE NUMMER			
NAME DER IMMOBILIE		NOTRE DAME	300 PRADO
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		06000 NIZZA 22/26 AVENUE NOTRE DAME	13008 MARSEILLE 300 AVENUE DU PRADO
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	24.800.000,00	18.200.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	24.500.000,00	18.600.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	24.650.000,00	18.400.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	4,4	3,3
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.250.477,60	1.737.965,00
in % des Kaufpreises		9,5	9,7
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.581.877,60	1.057.290,00
davon sonstige Kosten	in EUR	668.600,00	680.675,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	162.640,58	103.240,73
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	2.087.837,02	1.634.724,27
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,4	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,3	9,1
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2019	05/2019
Bau-/Umbaujahr		1905/2017/2018	1974/2014
Grundstücksgröße	in qm	2.058	881
Nutzfläche Gewerbe	in qm	7.071,0	4.798,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 53 %, H 26 %, F 20 %, Kfz 1 %	B 89 %, Kfz 11 %
Ausstattung ⁶⁾		K	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.225,5	914,6
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.197,1	936,1
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	49,25	55,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	50,0	55,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		4,0	1,5
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	4,1	3,9
Mieteinnahmen 01.01.2019 – 31.12.2019 ⁷⁾	in TEUR	438,4	-
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2020 – 31.12.2020 ^{7)B)}	in TEUR	1.177,9	-
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		29,6	28,5

			ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
8	9	10	
LE GALILÉE	COLONNADEN 3	CAMPUS E	
FRANKREICH	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
31700 TOULOUSE-BLAGNAC, 9 BOULEVARD HENRI ZIEGLER	20354 HAMBURG, COLONNADEN 3	80992 MÜNCHEN, GEORG-BRAUCHLE-RING 44-66	
G	G	G	
-	-	-	
26.300.000,00	13.200.000,00	58.500.000,00	
26.100.000,00	12.800.000,00	58.400.000,00	
26.200.000,00	13.000.000,00	58.450.000,00	156.565.000,00
4,7	2,3	10,4	27,9
2.479.068,00	774.432,64	3.340.468,00	11.310.544,22
9,5	6,3	6,0	
374.700,68	572.872,50	1.982.500,00	
189.291,53	201.560,14	1.357.968,00	
66.495,29	77.294,70	333.863,85	
2.412.572,71	428.826,83	2.483.398,32	9.406.323,53
0,4	0,1	0,4	1,6
9,7	5,5	7,4	
09/2019	07/2015	06/2017	
2010	1877/1995-2012	2004/2017	
11.173	413	5.759	
10.478,0	1.783,3	9.182,0	
-	-	-	
B 81%, Kfz 19%	B 54%, H 32%, F 14%	B 83%, H 11%, Kfz 6%	
K, L, D	B, K, L	K, L, D	
1.847,6	485,1	2.210,7	
1.861,5	492,0	2.202,6	
61,0	53,0	55,0	
61,0	55,25	63,0	
0,0	0,0	0,0	
4,4	2,3	3,7	
-	405,3	-	
-	425,2	-	
51,5	27,7	37,6	

Fußnoten siehe
Seite 106

Fortsetzung von Seite 97

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		11	12
LAUFENDE NUMMER		HANOMAGSTRASSE 31	ESTLANDRING 1-3
NAME DER IMMOBILIE		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAND		21244 BUCHHOLZ, HANOMAGSTRASSE 31	23560 LÜBECK, ESTLANDRING 1-3
LAGE DES GRUNDSTÜCKS			
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	5.500.000,00	5.780.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	5.500.000,00	5.700.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	5.500.000,00	5.740.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	1,0	1,0
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	487.567,86	511.752,77
in % des Kaufpreises		9,0	9,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	323.926,47	339.994,25
davon sonstige Kosten	in EUR	163.641,39	171.758,52
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	48.716,73	51.133,24
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	438.717,66	460.479,44
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,0	9,0
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2018	12/2018
Bau-/Umbaujahr		2017	2017
Grundstücksgröße	in qm	7.305	8.029
Nutzfläche Gewerbe	in qm	3.103,0	3.532,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		I 100 %	I 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	302,4	317,4
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	302,4	317,4
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	48,0	47,75
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	47,5	48,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	13,0	13,0
Mieteinnahmen 01.01.2019 – 31.12.2019 ⁷⁾	in TEUR	-	-
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2020 – 31.12.2020 ⁷⁾⁽⁸⁾	in TEUR	-	-
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		29,6	29,6

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

13	14	15	
AN DER BÜSSELEBER GRENZE 7	OTTO-FLATH-STRASSE 1	ANNABERGER STRASSE 101	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
99098 ERFURT, AN DER BÜSSELEBER GRENZE 7	24109 MELSDORF/KIEL, OTTO-FLATH-STRASSE 1	09120 CHEMNITZ, ANNABERGER STRASSE 101	
G	G	G	
-	-	-	
6.820.000,00	5.710.000,00	6.420.000,00	
6.700.000,00	5.700.000,00	6.400.000,00	
6.760.000,00	5.705.000,00	6.410.000,00	186.680.000,00
1,2	1,0	1,1	33,2
600.753,26	507.883,20	563.992,21	13.982.493,52
9,0	9,0	9,0	
399.123,69	337.423,42	374.700,68	
201.629,57	170.459,78	189.291,53	
60.025,98	50.746,60	56.352,89	
540.562,82	456.997,57	507.484,93	11.810.565,95
0,1	0,1	0,1	2,0
9,0	9,0	8,0	
12/2018	12/2018	12/2018	
2017	2017	2018	
10.809	9.851	8.360	
3.926,0	3.708,0	3.714,0	
-	-	-	
1100 %	1100 %	1100 %	
K	K	K	
372,6	315,0	349,8	
372,6	315,0	349,8	
47,75	48,0	48,75	
48,0	48,0	49,0	
0,0	0,0	0,0	
14,0	14,0	15,0	
-	-	-	
-	-	-	
29,5	29,5	29,5	

Fußnoten siehe
Seite 106

Fortsetzung von Seite 99

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		16	17
		AM HELLWEG	LIEBIGSTRASSE 6
		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
		44805 BOCHUM, AM HELLWEG 9	60323 FRANKFURT AM MAIN, LIEBIGSTRASSE 6
LAUFENDE NUMMER		16	17
NAME DER IMMOBILIE		AM HELLWEG	LIEBIGSTRASSE 6
LAND		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		44805 BOCHUM, AM HELLWEG 9	60323 FRANKFURT AM MAIN, LIEBIGSTRASSE 6
<hr/>			
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	5.420.000,00	10.200.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	5.400.000,00	10.230.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	5.410.000,00	10.215.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	1,0	1,8
<hr/>			
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	478.861,27	1.128.538,14
in % des Kaufpreises		9,0	11,1
davon Gebühren und Steuern	in EUR	318.142,06	639.903,00
davon sonstige Kosten	in EUR	160.719,21	488.635,14
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	43.914,18	28.730,91
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	434.947,09	1.099.807,23
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,1	9,7
<hr/>			
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		01/2019	09/2019
Bau-/Umbaujahr		2018	1950/1986
Grundstücksgröße	in qm	6.660	581
Nutzfläche Gewerbe	in qm	3.184,0	1.048,1
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		I 100 %	B 97 %, Kfz 3 %
Ausstattung ⁶⁾		K	K, L
<hr/>			
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	297,0	330,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	297,0	346,5
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	48,5	40,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	49,0	37,0
<hr/>			
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	15,0	11,8
Mieteinnahmen 01.01.2019 – 31.12.2019 ⁷⁾	in TEUR	-	-
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2020 – 31.12.2020 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	-	-
<hr/>			
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		29,6	0,0

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

18	19	20	
KASTENBAUERSTRASSE 2-6	KUGELHAUS	ADAGIO ACCESS	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	BELGIEN	
81677 MÜNCHEN, KASTENBAUERSTRASSE 2-6	01069 DRESDEN, WIENER PLATZ 10	1000 BRÜSSEL - QUARTIER LÉOPOLD, RUE DE L'INDUSTRIE 12	
G	G	G, V	
-	-	-	
- ¹⁰⁾	- ¹⁰⁾	15.400.000,00	
- ¹⁰⁾	- ¹⁰⁾	16.000.000,00	
81.627.349,77 ¹⁰⁾	13.100.000,00 ¹⁰⁾	15.700.000,00	312.732.349,77
14,5	2,3	2,8	55,7
4.900.047,00	1.155.500,00	478.406,90	22.123.846,83
6,0	8,8	3,7	
2.932.500,00	488.500,00	0,00	
1.967.547,00	667.000,00	478.406,90	
1.341,37	6.009,98	46.870,34	
4.898.705,63	1.149.490,02	232.810,80	19.626.326,72
0,9	0,2	0,0	3,4
10,0	10,0	5,0	
12/2019	12/2019	12/2014	
1992/1993	2006/2013-2014/2017-2018	2012	
18.805	1.599	577	
22.400,0	4.906,0	3.284	
-	-	-	
B 88 %, Kfz 7 %, A 4 %, H 1 %	H 97 %, B 3 %	Ho 100 %	
K, L	K, L, D	K, L, D	
3.328,3 ¹⁰⁾	795,8 ¹⁰⁾	837,5	
- ¹⁰⁾	- ¹⁰⁾	837,5	
60,0 ¹⁰⁾	47,0 ¹⁰⁾	53,0	
- ¹⁰⁾	- ¹⁰⁾	42,5	
7,1	0,2	0,0	
6,4	8,9	7,5	
0,0	397,2	-	
3.093,7	789,8	-	
0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 106

Fortsetzung von Seite 101

LAUFENDE NUMMER		21
NAME DER IMMOBILIE		NERVIENS 85
LAND		BELGIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		1040 BRÜSSEL AVENUE DES NERVIENS 85
Art des Grundstücks ¹⁾		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	46.500.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	47.500.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	47.000.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	8,4
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	1.216.999,24
in % des Kaufpreises		2,7
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00
davon sonstige Kosten	in EUR	1.216.999,24
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	121.633,27
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	921.080,48
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,6
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten		07/2017
Bau-/Umbaujahr		1990/2010
Grundstücksgröße	in qm	1.339
Nutzfläche Gewerbe	in qm	9.323,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 87 %, Kfz 13 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, D
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.321,7
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.312,5
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	41,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	41,0
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		1,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	5,8
Mieteinnahmen 01.01.2019 – 31.12.2019 ⁷⁾	in TEUR	1.977,9
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2020 – 31.12.2020 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	2.020,0
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		0,0

II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG			SUMME IMMOBILIEN
22	23	24	
3 COPTHALL AVENUE	GREENSIDE	CHIQUITA-HEADQUARTER	
GROSSBRITANNIEN	GROSSBRITANNIEN	SCHWEIZ	
EC 2 LONDON 3 COPTHALL AVENUE	EH7 5JH EDINBURGH 12 BLENHEIM PLACE	1163 ETOY LA TUILLIÈRE 16	
G	G	G	
-	-	-	
19.476.710,08	20.767.335,45	19.873.033,40	
19.476.710,08	20.650.005,87	19.965.038,18	
17.476.710,08	20.708.670,66	19.919.035,79	419.836.766,29
3,5	3,7	3,5	74,8
1.694.530,70	1.540.028,25	1.205.416,12	27.780.821,14
9,1	7,8	6,4	
1.076.546,80	888.728,81	654.997,80	
617.983,90	651.299,44	550.418,32	
136.727,65	153.876,34	103.613,64	
1.438.218,18	1.310.689,08	1.101.802,48	24.398.116,94
0,3	0,2	0,2	4,3
8,5	8,5	9,1	
06/2018	07/2018	02/2019	
1875/2016	1989/2017	2018	
477	1.822,5	3.834,0	
1.630,0	3.569,1	2.807,0	
-	-	-	
B 100 %	B 96 %, Kfz 4 %	B 100 %	
K, L	K, L	K, L	
1.206,4	1.142,7	850,5	
1.192,2	1.154,6	850,5	
49,0	59,0	69,0	
49,0	62,5	69,0	
17,5	0,0	0,0	
6,9	6,5	7,5	
704,8	-	-	
813,0	-	-	
0,0	45,3	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 106

III. ÜBER IMMOBILIEN-
GESELLSCHAFTEN GEHALTENE
IMMOBILIEN IN LÄNDERN
MIT EURO-WÄHRUNG

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA		KanAm Grund	LCI Barcelona Propco SL
RECHTSFORM		Copernic Meudon SAS	
SITZ DER GESELLSCHAFT		75017 Paris 3, Rue du Colonel Moll	28010 Madrid Zurbano 45, 1 Planta
Gesellschaftskapital	in EUR	17.000.000,00	14.280.000,00
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	09/2019
Gesellschafterdarlehen	in EUR	0,00	12.625.000,00
Darlehen	in EUR	13.000.000,00	0,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	21.740.929,26	14.594.162,12
Anteil am Fondsvermögen	in %	3,9	2,6
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	0,00	0,00
in % des Kaufpreises		0,0	0,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	0,00
davon sonstige Kosten	in EUR	0,00	0,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	0,00	0,00
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	0,00	0,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-	-
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER		25	26
NAME DER IMMOBILIE		LE COPERNIC	PAU CLARIS
LAND		FRANKREICH	SPANIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		92360 MEUDON- LA-FORÉT, 1-3, RUE JEANNE BRACONNIER	08009 BARCELONA, CARRER DE PAU CLARIS 158-160
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	29.200.000,00	25.400.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	29.000.000,00	25.400.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	29.100.000,00	25.400.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	5,2	4,5
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.353.731,00	1.635.650,00
in % des Kaufpreises		8,2	6,5
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.711.799,70	631.250,00
davon sonstige Kosten	in EUR	641.931,30	1.004.400,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	235.373,16	27.260,83
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.726.069,27	1.608.389,17
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,3	0,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,3	9,7
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	09/2019
Bau-/Umbaujahr		1987/2007/2008	1940/1990
Grundstücksgröße	in qm	7.200	1.380
Nutzfläche Gewerbe	in qm	11.018,2	6180,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 90 %, Kfz 10 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L	L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.866,8	1.328,6
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.892,3	1.328,6
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	53,0	40,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	52,0	45,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	5,0	13,5
Mieteinnahmen 01.01.2019 – 31.12.2019 ⁷⁾	in TEUR	-	-
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2020 – 31.12.2020 ^{7)B)}	in TEUR	-	-
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		44,7	0,0

				IV. ÜBER IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG	SUMME DER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN
Wythe Building Dublin ProCo Sarl 2529 Howald, Luxemburg 45, Rue des Scillas	Kiinteistö Oy Fredriksberg B 00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	Kiinteistö Oy Fredriksberg C 00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	Renaissance Property Com- pany sp. z o. o. 01-208 Warszawa ul. Przyokowa, 33		
5.212.000,00	13.005.312,85	10.119.410,19	2.654.418,60		
100,0	100,0	100,0	100,0		
10/2019	12/2019	12/2019	05/2019		
10.400.000,00	10.900.000,00	8.500.000,00	17.296.957,95		
7.700.000,00	0,00	0,00	0,00		
5.233.185,52	17.058.616,58	13.335.882,80	16.992.459,45	88.955.235,73	
0,9	3,0	2,4	3,0	15,8	
434.250,00	2.055.123,70	1.607.868,95	1.408.150,92	5.505.393,57	
0,1	0,1	0,1	3,7		
0,00	559.172,33	436.717,66	168.245,09		
434.250,00	1.495.951,37	1.171.151,29	1.239.905,83	5.396.956,14	
9.747,74	8.438,76	6.602,23	83.648,71		
424.502,26	2.046.684,94	1.601.266,73	1.324.502,21		
0,1	0,4	0,3	0,2		
9,8	9,8	9,8	9,4		
27	28	29	30		
WYTHE BUILDING	FREDRIKSBERG B	FREDRIKSBERG C	RENAISSANCE		
IRLAND	FINNLAND	FINNLAND	POLEN		
D02 CX48 DUBLIN 2, 48-50 CUFFE STREET	00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 3-5	00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 3-5	00-561 Warszawa Mokotowska 19		
G	G	G	G		
-	-	-	-		
- ¹⁰⁾	- ¹⁰⁾	- ¹⁰⁾	37.800.000,00		
- ¹⁰⁾	- ¹⁰⁾	- ¹⁰⁾	37.400.000,00		
20.800.000,00 ¹⁰⁾	36.586.933,33 ¹⁰⁾	28.643.200,00 ¹⁰⁾	37.600.000,00	178.130.133,33	
3,7	6,5	5,1	6,7		
1.762.665,00	-	-	-		
8,5	-	-	-		
1.248.000,00	-	-	-		
514.665,00	-	-	-		
39.567,08	-	-	-		
1.723.097,92	-	-	-		
0,3	-	-	-		
9,8	-	-	-		
10/2019	12/2019	12/2019	05/2019		
2019	- ¹¹⁾	- ¹¹⁾	1902/2005/2017		
513	2.127	1.454	1.062		
1.617,0	6.709,0	4.908,0	5.261,4		
-	-	-	-		
B 100 %	- ¹¹⁾	- ¹¹⁾	B 71 %, H 21 %, Kfz 8 %		
K, L	K, L, TG	K, L, TG	K, L, TG		
946,2	1.425,7	1.311,9	1.601,6		
-	1.624,1	1.336,7	1.567,4		
70,0	70,0	70,0	55,0		
-	70,0	70,0	56,0		
0,0	- ¹¹⁾	- ¹¹⁾	0,0		
13,1	- ¹¹⁾	- ¹¹⁾	5,0		
-	- ¹¹⁾	- ¹¹⁾	-		
-	- ¹¹⁾	- ¹¹⁾	-		
37,0	0,0	0,0	29,9		

Fußnoten siehe
Seite 106

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
Summe Immobilien (von Seite 103)	419.836.766,29
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 105)	178.130.133,33
Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene	29.795.073,08

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück
V = Volumeneigentum

²⁾ Die Fondsimmobiliën werden gemäß KAGB von zwei unabhängigen Bewertern (Regelbewertern) begutachtet. Hier sind beide Werte dargestellt.

³⁾ Hier ist der Mittelwert der beiden Bewertungen dargestellt.

⁴⁾ Ausweis des Volumenanteils der Gesamtgrundstücksgröße

⁵⁾ A = Andere
B = Büro/Archiv
F = Freizeit
H = Handel/Gastronomie
Ho = Hotel
I = Industrie/Logistik
Kfz = Tiefgarage/Stellplatz
P = Arztpraxen/Medizinische Dienstleistungen

⁶⁾ B = Baudenkmal
K = Klimaanlage
L = Lasten-, Personenaufzug
D = Dachterrasse

⁷⁾ Zum Schutz der Interessen der Mieter wird auf die Veröffentlichung der tatsächlichen sowie der prognostizierten Mieteinnahmen verzichtet, sofern ein Objekt mit weniger als fünf Mietern belegt ist oder wenn die Mieteinnahmen aus einer Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

⁸⁾ Die Angaben zu den prognostizierten Mieteinnahmen sind nicht vom Testat der Wirtschaftsprüfer erfasst.

⁹⁾ Die Angabe bezieht sich auf die Fremdfinanzierungsquote für die fünf Objekte Rue de Charonne.

¹⁰⁾ Es liegt bisher nur das Ankaufsgutachten vor. Eine Regelbewertung durch zwei unabhängige Gutachter wird erstmals nach drei Monaten erfolgen.

¹¹⁾ Im Bau/Umbau befindlich, Informationen liegen noch nicht vor, Fertigstellung ist im 2. Quartal 2020 geplant.

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Gutachterliche Bewertungsmiete

Die gutachterliche Bewertungsmiete entspricht den vom Sachverständigenausschuss festgestellten marktüblich erzielbaren Mieterträgen bei angenommener Vollvermietung.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die vom Sachverständigenausschuss festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus dem aktuellsten Gutachten ausgewiesen.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der leer stehenden Flächen zu den Gesamtflächen des Objekts in Prozent. Die Basis für die Berechnung sind die Bruttosollmieten, wobei die leer stehenden Flächen mit dem Wert der gutachterlichen Miete berücksichtigt werden.

Restlaufzeiten der Mietverträge

Angegeben wird die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge eines Objekts in Jahren. Die Basis für die Gewichtung ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Nettosollmiete des Objekts.

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt das Verhältnis des Stands der Darlehen eines Objekts zum Verkehrswert der Immobilie in Prozent.

Bruttosollmiete

Bruttosollmieten sind die Nettosollmieten entsprechend den Mietverträgen zuzüglich der Nebenkosten, aber ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer.

Mieteinnahmen im Geschäftsjahr

Die Mieteinnahmen des Geschäftsjahres sind die Summe der Nettosollmieten entsprechend den Mietverträgen. Vereinbarte mietfreie Zeiten und Leerstandszeiten werden mit null angesetzt.

Prognostizierte Mieteinnahmen für das folgende Geschäftsjahr

Die prognostizierten Mieteinnahmen sind die Summe der prognostizierten Nettosollmieten. Vereinbarte mietfreie Zeiten und Leerstandszeiten werden mit null angesetzt. Die Prognose der Mieteinnahmen erfolgt bezogen auf das einzelne Objekt.

Vermögensaufstellung, Teil II

Bestand der Bankguthaben

	BESTAND IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgelder)		
EUR	59.365.794,50	10,6
GBP	414.069,66	0,1
CHF	322.840,65	0,0
Bankguthaben gesamt	60.102.704,81	29,1

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2019 siehe Seite 109.

Vermögensaufstellung, Teil III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Sonstige Vermögensgegenstände		110.710.888,32	19,7
(insgesamt in Fremdwährung: 3.839.064,01 EUR)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	5.475.486,68		1,0
(davon in Fremdwährung: 981.429,83 EUR)			
davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 2.989.937,56 EUR			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	48.471.957,95		8,6
3. Zinsansprüche	159.726,72		0,0
4. Anschaffungsnebenkosten	29.795.073,08		5,3
4.1 bei Immobilien: 24.398.116,94 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 5.396.956,14 EUR			
5. Andere	26.808.643,89		4,8
(davon in Fremdwährung: 2.857.634,18 EUR)			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz: 11.056,18 EUR			
II. Verbindlichkeiten		107.295.048,19	19,1
(insgesamt in Fremdwährung: 13.160.135,03 EUR)			
1. aus Krediten	77.826.366,30		13,9
(davon in Fremdwährung: 9.386.366,30 EUR)			
2. aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben	16.530.329,11		2,9
(davon in Fremdwährung: 2.223.421,76 EUR)			
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	8.571.994,53		1,5
(davon in Fremdwährung: 1.366.251,32 EUR)			
4. aus anderen Gründen	4.366.358,25		0,8
(davon in Fremdwährung: 184.095,65 EUR)			
davon aus Anteilsumsatz: 744,11 EUR			
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen Seite 109): 1.558.389,15 EUR			
III. Rückstellungen		10.758.396,91	1,9
(davon in Fremdwährung: 634.706,77 EUR)			
IV. Fondsvermögen		561.549.282,20	100,0
Anteilwert in EUR		106,34	
Umlaufende Anteile in Stück		5.280.478	

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2019 siehe Seite 109.

Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 31. Dezember 2019 folgenden Kurs auf:

1,00 EUR = 0,85230 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 1,08690 CHF (Schweizer Franken)

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Offene Positionen am Stichtag

	IN MID.	KURSWERT VERKAUF EUR	KURSWERT ¹⁾ STICHTAG EUR	VORLÄUFIGES ERGEBNIS EUR	VORLÄUFIGES ERGEBNIS IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO)
GBP	25,9	29.413.540,68	30.265.865,72	- 852.325,04	- 0,15
CHF	21,3	18.850.350,39	19.556.414,50	- 706.064,11	- 0,13
Summe Offene Positionen		48.263.891,07	49.822.280,22	-1.558.389,15	- 0,28

2. Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden

	IN MID.	KURSWERT VERKAUF EUR	GESAMTERGEBNIS EUR
GBP	62,9	71.959.702,92	- 903.146,28
CHF	21,3	18.805.309,73	- 81.193,07
Summe Geschlossene Positionen		90.765.012,65	- 984.339,35

¹⁾ Devisenterminkurs vom 31. Dezember 2019

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

Immobilienverkauf im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2019

Lage des Grundstücks	ERWERBS-DATUM	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN BEI ANKAUF	VERKAUFS-DATUM	KAUFPREIS MIO. EUR	VERKAUFS- PREIS IN MIO. EUR
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
ACCOR HQ 81829 München, Hanns-Schwindt-Str. 2-4	10/2016	11/2016	05/2019	20,2	k.A. ¹⁾
Oeder Weg 2-4 60348 Frankfurt am Main, Oeder Weg 2-4	12/2015	01/2016	12/2019	13,8	k.A. ¹⁾

¹⁾ Die Werte dürfen aufgrund verkäuferseitiger (käuferseitiger) Kaufvertragsauflage nicht veröffentlicht werden.

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Immobilienwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2019

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVER-PFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRS-WERT IN MIO. EUR ¹⁾
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Frankreich					
Notre Dame 06000 Nizza, 22/26 Avenue Notre Dame	02/2019	04/2019	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
300 Prado 13008 Marseille, 300 Avenue du Prado	02/2019	05/2019	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Le Galilée 31700 Toulouse-Blagnac, 9 Boulevard Henri Ziegler	09/2019	09/2019	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Deutschland					
Liebigstraße 6 60323 Frankfurt, Liebigstraße 6	09/2019	09/2019	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Kastenbauerstraße 2-6 81677 München, Kastenbauerstraße 2-6	12/2019	12/2019	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ³⁾					
Schweiz					
Chiquita Headquarter 1163 Etoy, La Tuilière 16	01/2019	02/2019	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾

Immobilienenerwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2019

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVERPFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MID. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MID. EUR	VERKEHRS-WERT IN MID. EUR ¹⁾
3. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Spanien					
Pau Claris 08009 Barcelona, Carrer de Pau Claris 158-160	09/2019	09/2019	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
LCI Barcelona Propco SL, Zurbano 45, 1 Planta, 28010 Madrid					
Irland					
Wythe Building D02 CX48 Dublin 2, 48-50 Cuffe Street	10/2019	10/2019	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Wythe Building Dublin ProCo Sarl, 45, Rue des Scillas, 2529 Howald, Luxemburg					
Finnland					
Fredriksberg B 00510 Helsinki, Konepajankuja 3-5	12/2019	12/2019	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Kiinteistö Oy Fredriksberg B, Fredrikinkatu 61A, 00100 Helsinki					
Fredriksberg C 00510 Helsinki, Konepajankuja 3-5	12/2019	12/2019	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Kiinteistö Oy Fredriksberg C, Fredrikinkatu 61A, 00100 Helsinki					
4. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ³⁾					
Polen					
Renaissance 00561 Warschau, Mokotowska 19	05/2019	05/2019	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Renaissance Property Company Sp.z o.o., Mokotowska 19, 00561 Warschau					

Immobilienenerwerb vor dem Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2019

	DATUM DER KAUFVERPFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MID. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MID. EUR	VERKEHRS-WERT IN MID. EUR ¹⁾
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
Am Hellweg 9 44787 Bochum, Am Hellweg 9	11/2018	01/2019	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Kugelhaus 01069 Dresden, Wiener Platz 10	05/2018	12/2019	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾

¹⁾ Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs

²⁾ Die Werte dürfen aufgrund verkäuferseitiger (käuferseitiger) Kaufvertragsauflage nicht veröffentlicht werden.

³⁾ Maßgebend für die Währungsumrechnung ist der Kurs am Tag des Bestandsüberganges.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	IN EUR	IN EUR	IN EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung: 2.365,27 EUR)		- 293.680,71	
davon Negativzinsen	- 293.680,71		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		681,65	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung: 3.810,75 EUR)		1.254.176,23	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung: 2.403.835,95 EUR)		14.239.720,36	
Summe der Erträge			15.200.897,53
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten (davon in Fremdwährung: 338.557,01 EUR)		2.046.495,62	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung: 10.367,65 EUR)	33.124,74		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung: 187.109,13 EUR)	1.530.260,34		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung: 141.080,23 EUR)	475.715,57		
d) davon sonstige Kosten	7.394,97		
2. Ausländische Steuern		100.000,00	
3. Zinsen auf Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung: 264.222,05 EUR)		824.694,55	
4. Verwaltungsvergütung davon nicht erfolgsabhängige Vergütung	3.425.744,39	3.425.744,39	
5. Verwahrstellenvergütung		231.951,44	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		365.697,71	
7. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung: 32.411,16 EUR)		675.610,12	
davon Sachverständigenkosten	359.000,80		
Summe der Aufwendungen			7.670.193,83
III. Ordentlicher Nettoertrag			7.530.703,70
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			7.890.062,95
a) aus Immobilien	7.545.200,53		
b) Sonstiges davon aus Devisentermingeschäften: 344.862,42 EUR)	344.862,42		
2. Realisierte Verluste			1.329.201,77
a) Sonstiges davon aus Devisentermingeschäften: 1.329.201,77 EUR)	1.329.201,77		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			6.560.861,18

	IN EUR	IN EUR	IN EUR
Ertragsausgleich			7.928.594,82
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			22.020.159,70
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		7.589.963,99	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		5.267.702,80	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			2.322.261,19
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			24.342.420,89

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen** (-0,3 Mio. EUR) im Inland resultieren aus den an Kreditinstitute entrichteten Verwahrtgelten.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 1,3 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,7 Mio. EUR) sowie Erträge aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (0,6 Mio. EUR).

Die **Erträge aus Immobilien** (14,2 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien erzielt.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 2,0 Mio. EUR enthalten Instandhaltungskosten (1,5 Mio. EUR), Kosten der Immobilienverwaltung (0,5 Mio. EUR) sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die **Ausländischen Steuern** (0,1 Mio. EUR) beinhalten Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** betreffen die zur Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen (0,8 Mio. EUR).

Die **Verwaltungsvergütung** für die Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt für den Berichtszeitraum 4,5 Mio. EUR.

Die **Vergütung der Verwahrstelle** betrug 0,8 Mio. EUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 0,4 Mio. EUR. Hierin sind sowohl die Prüfungs- als auch die Veröffentlichungskosten bzw. Abgrenzungen für den Halbjahres- und Jahresbericht enthalten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (0,7 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Sachverständigenkosten (0,4 Mio. EUR), sonstige Finanzierungskosten (0,1 Mio. EUR) und Steuer- und Rechtsberatungskosten (0,1 Mio. EUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Als Saldo der Aufwendungen und Erträge im Berichtszeitraum ergibt sich der **Ordentliche Nettoertrag** in Höhe von 7,5 Mio. EUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Gewinne (7,9 Mio. EUR) resultieren aus den Verkäufen von zwei in Deutschland gelegenen Immobilien (7,6 Mio. EUR) und den realisierten Gewinnen aus den im Berichtsjahr geschlossenen Kurssicherungsgeschäften in Britischen Pfund (0,3 Mio. EUR). Die realisierten Verluste (1,3 Mio. EUR) resultieren ebenfalls aus Kurssicherungsgeschäften in Britischen Pfund (GBP).

Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige

und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** beträgt 7,9 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis zum jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (22,0 Mio. EUR) ergibt sich aus der Summe aus ordentlichem Nettoertrag, Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sowie dem Ertragsausgleich.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (2,3 Mio. EUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (7,6 Mio. EUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (5,3 Mio. EUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Aus der Summe des realisierten Ergebnisses (22,0 Mio. EUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (2,3 Mio. EUR) ergibt sich das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 24,3 Mio. EUR.

Verwendungsrechnung

zum 31. Dezember 2019

	INSGESAMT IN EUR	JE ANTEIL IN EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	22.022.422,79	4,17
1. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ertragsausgleich)	2.263,09	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	22.020.159,70	4,17
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	4.328.403,65	0,59
1. Vortrag auf neue Rechnung	4.328.403,65	0,59
III. Gesamtausschüttung ¹⁾	17.694.019,14	3,58
1. Zwischenausschüttung	2.486.242,50	0,70
a) Barausschüttungen	2.486.242,50	0,70
2. Endausschüttung	15.207.776,64	2,88
a) Barausschüttung	15.207.776,64	2,88

¹⁾ Die Ausschüttungen unterliegen dem seit 1. Januar 2018 geltenden Investmentsteuergesetz (InvStG). Näheres hierzu finden Sie auf den Seiten 124 ff.

Es wird eine Endausschüttung pro Anteil in Höhe von 2,88 EUR am 5. Mai 2020 vorgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 5.280.478 Stück ergibt dies einen Betrag von 15.207.776,64 EUR. Zusammen mit der Zwischenausschüttung in Höhe von 2.486.242,50 EUR am

6. Mai 2019 beträgt die Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 3,58 EUR je Anteil. Es werden 4.328.403,65 in den Vortrag auf neue Rechnung eingestellt.

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	IN EUR	IN EUR
I. Wert des Sondervermögens zum Beginn des Geschäftsjahres		309.968.194,11
1. Ausschüttung für das Vorjahr		- 6.180.088,50
2. Zwischenausschüttung am 6. Mai 2019		- 2.486.242,50
3. Mittelzufluss (netto)		247.020.240,89
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	248.254.570,03	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	- 1.234.329,14	
4. Ertragsausgleich		- 7.928.594,82
4. a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		- 3.186.647,87
davon bei Immobilien	- 3.078.210,43	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	- 108.437,44	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		24.342.420,89
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne	7.589.963,99	
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste	- 5.267.702,80	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		561.549.282,20

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens leitet vom Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zum Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes über, erläutert also die Veränderungen des Eigenkapitals der Anleger. Das Fondsvermögen des LEADING CITIES INVEST erhöhte sich im Berichtszeitraum auf 561,5 Mio. EUR.

1) Ausschüttung für das Vorjahr

Ausgeschüttet wurden 6,2 Mio. EUR für alle am Ausschüttungstag (6. Mai 2019) vorhandenen Anteile.

2) Zwischenausschüttung

Die Ausschüttung am 6. Mai 2019 beinhaltetete auch eine Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 2,5 Mio. EUR.

3) Mittelzufluss (netto)

Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.

4) Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position »Mittelzufluss (netto)« als auch die Position »Ergebnis des Geschäftsjahres« Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.

4.a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten

Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Immobilie werden linear über die voraussichtliche Haltedauer abgeschrieben. Bei Abgang der Immobilie werden die Anschaffungsnebenkosten vollständig abgeschrieben.

5) Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich (siehe Seiten 112 f.).

Die Nettowertveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste ergeben sich bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften des Bestands aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen durch die externen Bewerter sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien und Beteiligungen, z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Steuern auf Veräußerungsgewinne bei zukünftigen Verkäufen der direkt gehaltenen Immobilien (Capital Gains Taxes).

Entwicklung des LEADING CITIES INVEST

	31.12.2019 IN MID. EUR	31.12.2018 IN MID. EUR	31.12.2017 IN MID. EUR	31.12.2016 IN MID. EUR
Immobilien	419,8	251,0	178,8	74,7
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	89,0	20,5	19,4	0,0
Bankguthaben	60,1	88,1	51,9	46,1
Sonstige Vermögensgegenstände	110,7	23,4	9,7	3,9
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	118,1	73,0	55,6	16,5
Fondsvermögen	561,5	310,0	204,2	108,2
Anteilumlauf in Stück	5.280.478	2.943.444	1.965.846	1.025.436
Anteilwert in EUR	106,34	105,30	103,85	105,55
Ausgabepreis in EUR	112,19	111,09	109,56	111,36
Ausschüttung je Anteil in EUR	2,88	2,44	1,62	3,25
davon Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR	2,88	1,74	1,62¹⁾	3,25
Tag der Ausschüttung	05.05.2020	06.05.2019	03.05.2018	03.05.2017
Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 am 6. Mai 2019 je Anteil in EUR	0,70	0,70	-	-
Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 am 19. Dezember 2017 je Anteil in EUR	-	-	1,88	-
Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR	3,58	1,74	3,50¹⁾	3,25
Anlageerfolg p.a.²⁾	3,4 %	3,0 %	3,3 %	3,1 %
Anlageerfolg seit Auflage³⁾	20,8 %	16,8 %	13,4 %	9,8 %

¹⁾ ohne die abgeführte Kapitalertragsteuer in Höhe von 19.658,46 EUR (s. Verwendungsrechnung auf Seite 74 des Jahresberichts per 31. Dezember 2017)

²⁾ Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten wie z.B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren oder andere Entgelte werden nicht berücksichtigt. Der Anlageerfolg kann durch die Depotkosten gemindert werden.

³⁾ Auflegedatum: 15. Juli 2013; Vertriebsstart, d.h. Hereinnahme ersten Anlegerkapitals, 20. November 2013

Anlageergebnis zum 31. Dezember 2019 nach BVI-Berechnungsmethode

Anlageerfolg p.a.	3,4 %
Ausschüttung Vorjahr im Geschäftsjahr	1,74 EUR
Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019	0,70 EUR
Wertveränderung im Geschäftsjahr	1,10 EUR
Gesamtergebnis	3,54 EUR

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

1. Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure: Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:	48.268.891,07 EUR M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg
--	--

2. Marktrisikopotenzial

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

3. Sonstige Angaben

3.1	Anteilwert	106,34 EUR
3.2	Umlaufende Anteile	5.280.478 Stück

4. Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

4.1 Immobilien

Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Abs. 1 und 2 KAGB (Immobilien) werden jeweils mit dem von einem bzw. zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswert angesetzt.

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die Ankaufsbewertung von Immobilien wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorgenommen.

Die Regelbewertung wird von zwei voneinander unabhängigen Bewertern spätestens alle drei Monate durchgeführt. Wenn die Bewertung durch zwei voneinander unabhängige Bewerter durchgeführt wird, ist im Sondervermögen für die Ermittlung des Nettoinventarwerts je Anteil das arithmetische Mittel der Bewertungsergebnisse zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Immobilien werden im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt.

4.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt.

Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren.

Die Ausführungen im vorangehenden Abschnitt gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft wird entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen eingestellt.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung.

4.3	Liquiditätsanlagen
4.3.1	Bankguthaben Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
4.3.2	Festgelder Festgelder werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
4.4	Sonstige Vermögensgegenstände
4.4.1	Allgemeines Sonstige Vermögensgegenstände werden, mit Ausnahme der Anschaffungsnebenkosten, zum Verkehrswert angesetzt. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem der jeweilige Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte.
4.4.2	Forderungen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.
4.4.3	Anschaffungsnebenkosten Die Anschaffungsnebenkosten eines Vermögensgegenstandes im Sinne des § 231 Abs. 1 sowie § 234 KAGB sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer seiner Zugehörigkeit zum Immobilien-Sondervermögen in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben, längstens jedoch über einen Zeitraum von zehn Jahren. Wird ein Vermögensgegenstand veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.
4.5	Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
4.6	Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, angesetzt.
4.7	Verfahren zur Ermittlung der Devisenkurse Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, die nicht auf die Fondswährung Euro lauten, werden zu dem unter Zugrundelegung des Fixings der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA (»Warburg-Fixing«) ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.
4.8	Rückstellungen
4.8.1	Ansatz und Bewertung von Rückstellungen Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Rückstellungen werden nicht abgezinst. Sie werden aufgelöst, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.
4.8.2	Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern Bei einer direkt gehaltenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, werden aufgrund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüber hinausgehender Wertansatz. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien. Falls jedoch eine Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie als wesentlich wahrscheinlicher erachtet wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten.

5. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

5.1	Gesamtkostenquote Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.	1,08 %
5.2	Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde dem Fonds nicht belastet. Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes beträgt	1,87 %
5.3	Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühren vor.	
5.4	Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen.	
5.5	Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
5.6	Dem Sondervermögen wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.	
5.7	Der LEADING CITIES INVEST hält keine Investmentanteile, es wurde daher auch keine Verwaltungsvergütung berechnet.	
5.8	Bei den sonstigen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,7 Mio. EUR) sowie Erträge aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (0,6 Mio. EUR).	
5.9	Transaktionskosten Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.	26.436.440,66 EUR

6. Angaben zur Mitarbeitervergütung

6.1	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ¹⁾	3.203 TEUR
6.2	davon feste Vergütung	2.725 TEUR
6.3	davon variable Vergütung	478 TEUR
6.4	Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	59 Mitarbeiter
6.5	Höhe des gezahlten Carried Interest	0 TEUR
6.6	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker ¹⁾	2.164 TEUR
6.7	davon Führungskräfte	2.164 TEUR
6.8	davon andere Risktaker	0 TEUR

7. Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

7.1	Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
7.2	Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
7.3	Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB Siehe Risikoprofil, Seiten 18 f., sowie die allgemeine Beschreibung der Risiken im Verkaufsprospekt.	
7.4	Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages gem. § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB Im Berichtszeitraum haben sich keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverages ergeben.	
7.5	Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	2,50

¹⁾ Bei den betragsmäßigen Angaben handelt es sich um den auf das Sondervermögen entfallenden Anteil an den im abgelaufenen Geschäftsjahr angefallenen Vergütungsaufwendungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Bezugsgröße zur Berechnung des Anteils ist das Bruttofondvermögen der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten und administrierten Sondervermögen.

7.6	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,25
7.7	Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	2,50
7.8	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,17

7.9 Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

Im Rahmen des Risikomanagementprozesses, bestehend aus Risikoidentifikation, Risikoanalyse, Risikobewertung, Risikokommunikation und Risikosteuerung, setzt die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ein Risikomanagementsystem ein.

Das Risikomanagementsystem besteht aus verschiedenen Techniken und Methoden, um das Risikomanagement auf den verschiedenen Steuerungsebenen der Vermögensgegenstände und des Sondervermögens zu gewährleisten.

Im Folgenden werden die zentralen Methoden und Verfahren beschrieben, die im Risikomanagementsystem eingesetzt werden:

- Szenariotechnik: Die Szenariotechnik wird für alle Risikoarten des Sondervermögens und risikoartenübergreifend eingesetzt. Mithilfe der Szenariotechnik werden sowohl Risiko- als auch Stressszenarien im Risikomanagementsystem berechnet. Für jede Risikoart werden unter Berücksichtigung der wesentlichen Werttreiber, der Marktentwicklung und der Bewertungssensitivitäten auf der Ebene der Vermögensgegenstände Szenarien durchgeführt, sodass die Sensitivität des Sondervermögens identifiziert, bewertet und überwacht werden kann. Für das Liquiditätsrisiko werden Analysen auf der Grundlage einer Liquiditätsablaufbilanz unter Berücksichtigung aller wesentlichen liquiditätswirksamen Geschäftsvorfälle durchgeführt. Die Liquidierbarkeit der Vermögensgegenstände wird in die Analysen einbezogen.
- Limitierung und Frühwarnsystem: Die Begrenzung des Risikoprofils erfolgt mithilfe eines Limitsystems. Zusätzlich werden fortlaufend Risiko- und Frühwarnindikatoren für alle wesentlichen Risikoarten des Sondervermögens mithilfe eines Frühwarnsystems überwacht, sodass Veränderungen des Risikoprofils frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen veranlasst werden können.
- Self-Assessment: Das Self-Assessment dient zur vollumfänglichen Erfassung aller Risiken im Risikomanagementsystem. Neben der regelmäßigen quantitativen Szenariobewertung erlaubt das System die Meldung von Einzelrisiken aller Risikoarten.
- Simulationstechnik: Mithilfe der Simulationstechnik kann die Auswirkung einer großen Anzahl möglicher zukünftiger Entwicklungen auf den Wert der Immobilien oder des Sondervermögens bestimmt werden. Dabei ermöglicht es die Simulationstechnik, die zentralen Risikotreiber, die Sensitivität und die Bewertungslogik der Vermögensgegenstände zu berücksichtigen.
- Bonitätsanalysen und -monitoring: Mithilfe von Bonitätsanalysen und der laufenden Überwachung der Bonität der zentralen Kontrahenten des Sondervermögens (Mieter und Finanzkontrahenten) wird die Zahlungsfähigkeit der Kontrahenten und somit die Entwicklung des Adressenausfallrisikos des Sondervermögens verfolgt.
- Stresstests: Mit Stresstests wird die Auswirkung von außergewöhnlichen Wertveränderungen oder Veränderungen der Bewertungszusammenhänge auf das Sondervermögen bestimmt. Stresstests werden in regelmäßigen Abständen durchgeführt.

Die Ergebnisse des Risikomanagementsystems münden in eine umfassende Risikoberichterstattung, die die aktuelle Risikolage und Entwicklungen im Risikoprofil des Sondervermögens im Managementprozess transparent macht und Maßnahmen zur Risikosteuerung induziert. Die Risikoberichterstattung erfolgt in regelmäßigen Abständen und bei wesentlichen Veränderungen ad hoc.

8. Angaben gemäß Verordnung (EU) 2015/2365 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012

Für das Sondervermögen wurden weder Wertpapierfinanzierungsgeschäfte noch Gesamttrendite-Swaps durchgeführt.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens LEADING CITIES INVEST – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und den Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten

resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsur-

teil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 27. April 2020

Deutsche Baurevision GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Albert Dirnaichner	Kai Cullmann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Jahresbericht beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Darstellung der Rechtslage seit dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag

von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend »NV-Bescheinigung«).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen

innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahrs als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend »NV-Bescheinigung«).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie

ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und

bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf

die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahrs vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahrs. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags, aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um

die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Kapitalertragsteuerabzug.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % wird berücksichtigt)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer / 30 % für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % wird berücksichtigt)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist, ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahrs enthalten ist.

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung¹⁾ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung²⁾, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

Automatischer Informationsaustausch in Steuer-sachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden »CRS«). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittler-

¹⁾ § 37 Abs. 2 AO.

²⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

weile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde

melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

3 %-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen LEADING CITIES INVEST nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar des jeweiligen Geschäftsjahres mindestens 29.434 Anteile am LEADING CITIES INVEST hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen LEADING CITIES INVEST zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Adresse: KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Abteilung Steuern, MesseTurm, 60308 Frankfurt am Main), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungs-

tatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 %-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Allgemeiner Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Einkommensteuerliche Behandlung der 2019 steuerlich zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge

	AUSSCHÜTTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018 IN EUR	ZWISCHENAUS- SCHÜTTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019 IN EUR	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG IN EUR
Ausschüttung je Anteil am 6. Mai 2019	1,7400	0,7000	2,4400
abzgl. 60 % Teilfreistellung gem. § 20 (3) Nr. 1 InvStG je Anteil (= »steuerfreier Anteil der Ausschüttung«)	1,0440	0,4200	1,4640
=> zu versteuernder Betrag je Anteil (»steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung«)	0,6960	0,2800	0,9760
davon 25 % Kapitalertragsteuer	0,1740	0,0700	0,2440
davon 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0096	0,0039	0,0134
beim voll steuerpflichtigen Anleger verbleibender Ausschüttungsbetrag	1,5564	0,6262	2,1826

Die Berechnung der Kapitalertragsteuer je Anleger erfolgt für inländische Anleger unter der Annahme, dass keine NV-Bescheinigung vorliegt oder der Freistellungsauftrag in voller Höhe ausgeschöpft ist.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

KanAm Grund
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ein Unternehmen der KanAm Grund Group
MesseTurm
60308 Frankfurt am Main

Tel. +49-69-71 04 11 0
Fax +49-69-71 04 11 100

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital (Stammkapital):
5,2 Mio. EUR
Eigenmittel am 31. Dezember 2019:
29,5 Mio. EUR

Handelsregister Frankfurt am Main,
HRB 52360
Gegründet am 5. Oktober 2000

Aufsichtsrat:

Dietrich von Boetticher
Rechtsanwalt, München
– Vorsitzender –

Rüdiger H. Päsler
Rechtsanwalt, Hamburg
– stellv. Vorsitzender –
(bis 31. März 2019)

Matti Kreuzer
Rechtsanwalt, Frankfurt am Main
– stellv. Vorsitzender –

Alexander Mettenheimer
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der
S&MC Investmentbank, München (bis 31. März 2019)

Joachim Olearius
Sprecher der Partner der M.M.Warburg & CO (AG & Co) KGaA,
Hamburg

Franz Freiherr von Perfall
Diplom-Volkswirt, München
(bis 31. März 2019)

Geschäftsführung:

Hans-Joachim Kleinert *
Heiko Hartwig
Olivier Catusse *
Sascha Schadly *
Jan Jescow Stoehr

* zugleich Geschäftsführer der
KanAm Grund Institutional
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Verwahrstelle:

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
125,0 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2018:
377,9 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Zweigniederlassung München

Hinweis

Aus der Wertentwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Ergebnisse geschlossen werden.

Fotoverweis Immobilien:

Renaissance, Warschau (Innenaufnahmen der Räumlichkeiten von Viacom, Seite 61): © Dorota Kuć and Karina Snuszka, MOOD Works studio
Kastenbauerstraße 2–6, München, Seiten 1, 18 f., 26, 42 f. und 85: © Marcus Buck, München

Externe Ankaufsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):

Für die Ankaufsbewertung der Fondsimmobilien hat die Gesellschaft die folgenden externen Bewerter bestellt:

Clemens Gehri (bestellt bis 31. Dezember 2019)
Diplom-Kaufmann – FRICS – Immobilienökonom (ebs)
Von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dr. Helge Ludwig (bestellt bis 31. Dezember 2019)
Dipl.-Kfm. (Univ.), FRICS, Associate MAI, CIS HypZert (F/M)
Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Prof. Dr.-Ing. Andreas Link (bestellt bis 31. Dezember 2019)
Dipl.-Ing. (Univ.), MRICS

Jochen Niemeyer (bestellt bis 31. März 2020)
Dipl.-Ing. (FH), CIS HypZert (F)

Peter Roßbach (bestellt seit 1. Januar 2020)
Dipl.-Kfm. (Univ.), MRICS, CIS HypZert (F)
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stefan Piosczyk (bestellt seit 1. Januar 2020)
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. (Univ.), Architekt, FRICS, CIS HypZert (F)
Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Richard Umstätter (bestellt seit 1. Januar 2020)
Von der Industrie- und Handelskammer Wiesbaden bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Externe Bestandsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):

Für die Bestandsbewertung der Fondsimmobilien hat die Gesellschaft die folgenden externen Bewerter bestellt:

Marcus Braun (bestellt bis 31. Dezember 2019)
Dipl.-Kfm. (Univ.), MRICS
Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, RECOGNISED EUROPEAN VALUER REV

Ulrich Brunkhorst (bestellt bis 31. Dezember 2019)
Dipl.-Ing. (FH)
Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Uwe Ditt (bestellt bis 31. Dezember 2019)
Betriebswirt BDH
Von der Industrie- und Handelskammer Rheinhessen, Mainz, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dorit Krauß (bestellt bis 31. Dezember 2019)
Dipl.-Betriebswirtin für Immobilienwirtschaft (FH)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK Region Berlin
CIS HypZert (F)

Gunnar Logemann (bestellt seit 1. Januar 2020)
Dipl.-Ing. (FH), Architekt, M.Sc.
Von der Industrie- und Handelskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sylvie Westenberger (bestellt seit 1. Januar 2020)
Dipl.-Ing.
Von der Industrie- und Handelskammer Darmstadt bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stefan Wicht (bestellt seit 1. Januar 2020)
Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Von der Industrie- und Handelskammer Rheinhessen Mainz bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kai Grebin (bestellt seit 1. Januar 2020)
Dipl.-Ing. (FH)
Von der Industrie- und Handelskammer Berlin bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Carsten Fritsch (bestellt seit 1. Januar 2020)
MRICS
Von der IHK Frankfurt a. M. öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Karsten Hering (bestellt seit 1. Januar 2020)
MRICS, CIS HypZert (F)
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

KanAm Grund
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ein Unternehmen der KanAm Grund Group
MesseTurm
60308 Frankfurt am Main
T + 49-69-71 04 11 0
F + 49-69-71 04 11 100
www.LCI-Fonds.de
info@LCI-Fonds.de

